

Zeitschrift: Plan : Zeitschrift für Planen, Energie, Kommunalwesen und Umwelttechnik = revue suisse d'urbanisme

Herausgeber: Schweizerische Vereinigung für Landesplanung

Band: 39 (1982)

Heft: 1-2

Artikel: Der Wandel eines innerstädtischen Quartiers in Chur

Autor: Tremp, Roland

DOI: <https://doi.org/10.5169/seals-782864>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. 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. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

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. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

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. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 07.02.2026

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

Der Wandel eines innerstädtischen Quartiers in Chur

Roland Tremp, Raumplaner NDS/HTL, Chur

1. Einleitung

1.1 Die Bedeutung des Quartiers

Das 1,2 ha grosse Quartierplangebiet Guggeli ist innerhalb des Stadtzentrums eine der letzten Nutzungsreserven, welche aktuell ist und unter zunehmenden Druck der City-Expansion gerät. Wenn das Quartier bis heute von einer Umstrukturierung zum erweiterten Geschäftszentrum verschont blieb, so waren vor allem drei Gründe dafür massgebend: a) eine bis anhin weitgehende Selbstnutzung der Grundeigentümer, b) eine trotz der Zentralität zum Bahnhof peripherie Lage zu den Geschäftsstrassen und c) die faktisch mehrjährige Bausperre infolge Quartierplanverfahren.

Mit der 1979 vom Volk angenommenen Baugesetzänderung – wonach das eigentliche Innenstadtbereich (City) im Ausmass begrenzt wird – hat das Quartier eine zusätzliche Standortattraktivität erhalten. Hinzu kommt eine rege Bautätigkeit in der Nachbarschaft, womit das Investitionsinteresse durch ein weiteres Angebot nochmals steigt.

1.2 Die Probleme der künftigen Entwicklung

Die Problemkreise im Quartier sind gegeben durch die sich zum Teil nachteilig auswirkenden Parzellen- und Nutzungsstrukturen sowie durch ein sehr differenziertes Interesse am Bauen, bedingt durch das Altersgefüge der Eigentümer. Eine Regelbauweise unter Einhaltung bzw. Ausschöpfung der kommunalen Baugesetzgebung ist teilweise gar nicht möglich. Die mehrheitlich kleinen Grundstücke entsprechen nämlich kaum dem zonenkonformen Anforderungsprofil mit maximal einer Ausnutzung von 2,5 und sechs zulässigen Geschossen. Die vorhandene Überbauung spielt hierbei eine eher sekundäre Rolle, wenn man davon absieht, dass einige der Bauten durchaus erhaltenswert sind, aber nach einer Handänderung keine wirtschaftliche Rendite mehr erbringen.

Das Durchschnittsalter der wenigen Bewohner (etwa 50 Einwohner) ist recht hoch, vor allem dort, wo der oder die Eigentümer selbst

im Quartier leben. Die disperse Grundeigentumsverteilung führt noch dazu, dass bauwillige Interessenten, wenn überhaupt, meist nur erschwert ein Vorhaben verwirklichen können.

1.3 Die Zielsetzungen an das Quartier

Eine der entscheidendsten Randbedingungen war die Gewährleistung der Freiheit jedes einzelnen Grundeigentümers, den Zeitpunkt seiner Überbauung selbst zu wählen. Dabei musste aber sowohl die bestehende Struktur der Nichtbauwilligen als auch die Rechtsgleichheit gegenüber allen Betroffenen aufrechterhalten werden. Eine weitere wichtige Zielsetzung war die zentrale unterirdische Erschließung, bedingt durch die Bedeutung der umliegenden Straßen und die Topographie. Andere Kriterien spielten wohl auch eine wichtige Rolle, waren aber meist weniger problematisch durchzusetzen.

Heutiger Quartierzustand.





2. Die Entstehung des Quartierplanes – oder von der Idee zur Wirklichkeit

Bereits anfangs der sechziger Jahre waren erste Absichten vorhanden und standortgegebene Studien erarbeitet worden. Einige Jahre später wurde ein Projekt an einem zweiten Standort innerhalb des Quartierplanes vorgeschlagen, und zu Beginn der siebziger Jahre war sogar ein «Mini-Quartierplan» genehmigt worden. Keines der Projekte wurde aber bis dahin verwirklicht.

Verschiedene Einsprachen in Zusammenhang mit dem obenerwähnten Mini-Quartierplan sowie die Bereitschaft von mehreren Grundeigentümern, in einem Quartierplanverfahren mitzumachen, bewogen die Behörde Mitte der siebziger Jahre, über das gesamte Areal das amtliche Verfahren einzuleiten.

Verschiedene Studien und intensive Diskussionen mit den Grundeigentümern und innerhalb der Baukommission gingen der nun rechtsgültigen Lösung voraus. Grundlage dafür bildete ein Ende 1977 entstandener Vorschlag, der eine weitgehende Etappierung zu-

Das Quartier

liess. Allerdings führten die nachbarlichen Eingriffe zu erheblichen Ungleichheiten in der Grundstücksnutzung und stellten zudem die Grundeigentümer teilweise vor schwierige Probleme in der Baufreiheit.

Die Überarbeitung erfüllte dann grundsätzlich alle Forderungen nach einer flexiblen Lösung. Vor allem war es jetzt jedem Grundeigentümer freigestellt, den Zeitpunkt seiner Überbauung selbst zu bestimmen, ohne dass unmittelbare Nachbarn in unzumutbarer Weise beeinträchtigt würden. Einsprüchen, die zu Korrekturen führten, bezogen sich denn auch primär auf Einzelprobleme im formellen und materiellen Bereich.

3. Die Lösung des Quartierplanes Gäuggeli

Der Quartierplan, wie er in der seit Anfangs 1981 rechtmäßigen Form vorliegt, geht zweifellos in seinem Inhalt recht weit. Er beschreitet aber auch einige unkonventionelle Wege, so in der Grenzbereinigung, Grundstücksflächenzuteilung und Gestaltung. Nicht nur die Anzahl Pläne, sondern ebenso die detaillierten Bauvorschriften zeugen vom Umfang der einzuhaltenden, aber auch freizügigen Bestimmungen. Das verlangt sowohl vom Bauwilligen als auch von der Verwaltung erhebliches Engagement – Engagement, welches sich in der Qualität bezahlt machen kann. Erst die Realisierung über längere Zeit wird nämlich zeigen, dass sich der Aufwand lohnt. Nachstehend werden die einzelnen Bestandteile des Quartierplanes kurz erläutert.

3.1 Der Grenzbereinigungs- und Landumlegungsplan

Die bestehende Parzellierung ist gekennzeichnet durch eine größere Anzahl kleinerer Grundstücke, mit Flächen zwischen knapp

400 m² und 560 m², die gesamthaft aber nur etwa einen Viertel des Areals beanspruchen. Das Gros bilden vier Grundstücke mit Flächen zwischen ca. 1200 m² und 3930 m², die ihrerseits gut drei Viertel des Quartierplangebietes umfassen. Die Situierung ist zudem so, dass mindestens ein Eigentümer ohne Quartierplan kein neues Bauvorhaben auf seiner eigenen Parzelle realisieren kann. Eine der wichtigsten Randbedingungen musste somit hier erfüllt werden: die Gewährleistung, dass jeder Grundeigentümer auf eigenem Boden – im Rahmen des Quartierplanes – bauen kann, und zwar unabhängig von der Zeit und von Nachbarn.

Zwei Merkmale entscheiden denn auch die künftige Parzellenstruktur:

- a) Die neu zugewiesene Grundstücksfläche ist nicht mehr massgebend für die Ausnutzungsziffer und nicht mehr gebunden an die Fläche im alten Besitzstand.
- b) Die Grenzbereinigung bzw. Landumlegung wird erst mit dem jeweilig aktuellen Bauvorhaben vollzogen, und auch das nur so weit, als der benachbarte Grundstückseigentümer in seiner noch bestehenden Liegenschaft nicht tangiert wird.

Die Abkehr von der flächengleichen Neuverteilung hat vorausgesetzt, dass die Grundeigentümer mit der zustehenden Bruttogeschossfläche nach altem Besitzstand rechtlich abgesichert sind und dass sie teilweise eine kleinere bzw. grössere Zuteilung ihrer neuen Grundstücke akzeptieren – wohlverstanden entschädigungslos. Erst diese Voraussetzung ermöglichte nämlich, dass alle unabhängig voneinander bauen können.

Was die Grenzbereinigung bzw.

die Landumlegung betrifft, so waren auch hier neue Schritte erforderlich, um die Durchsetzung des Quartierplanes zu gewährleisten. Weniger das Prinzip als vielmehr die Umsetzung in die Praxis setzt einen engen Kontakt zwischen den betroffenen Nachbarn und der Behörde voraus. Wird nämlich ein Gebäude erstellt, so kann dessen Eigentümer – je nach Standort – sein neu zustehendes Grundstück unter Umständen noch nicht voll benutzen, weil er einen Teil der benachbarten Parzelle bekommt. Die volle Ausschöpfung der zustehenden Bruttogeschossfläche ist allerdings davon nicht betroffen. Das heisst, sämtliche Bauten können wohl in einer Phase erstellt werden, aber nicht alle neuen Grundstücke stehen bereits ab Fertigstellung zur Verfügung, sondern zum Teil erst, wenn der Nachbar ebenfalls ein Bauvorhaben realisiert.

3.2 Der Erschliessungsplan

Die heutigen Erschliessungsprobleme sind aufgrund der geringen Einwohner- und Arbeitsplatzdichte (ca. 50 Bewohner und 100 Arbeitsplätze auf 12000 m²) eher klein, wenn man davon absieht, dass es intern nur vereinzelte Parkplatzmöglichkeiten gibt. Allerdings dürfte auch hier eine auf den heutigen Verhältnissen entstehende Neuberbauung ohne Quartierplan erhebliche Schwierigkeiten aufwerfen. Insbesondere die Engadin- und die Gäuggelistrasse, die direkt an das Quartier anstoßen (beides sind Sammelstrassen, wovon die erste noch mit der Chur–Arosa-Bahn belegt), zeigen im Kreuzungsbereich die Grenzen der Quartierschliessung recht klar auf.

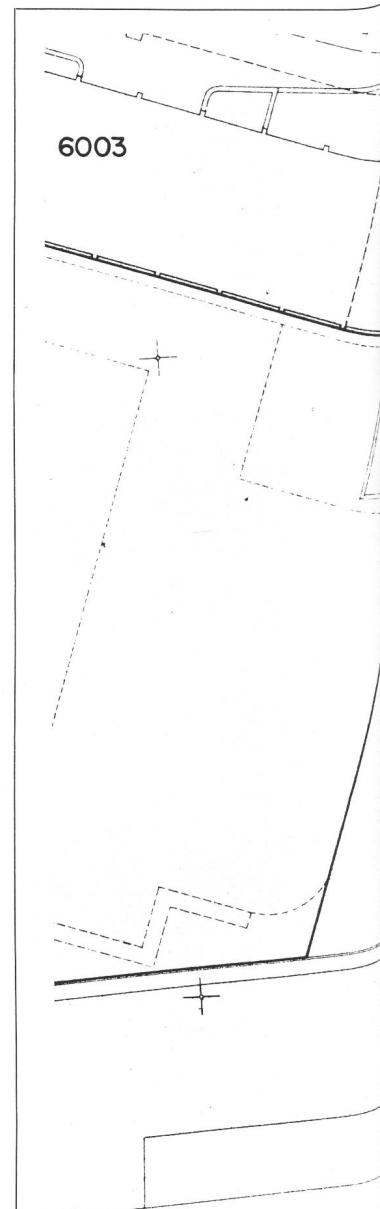
Zwei Kriterien waren massgebend für die Planung der Quartierschliessung:

- a) Die künftigen Verkehrsbeziehungen sind auf eine Ein- und Ausfahrt für das ganze Quartier zu konzentrieren. Dabei dürfen die anliegenden Sammelstrassen nicht direkt angeschlossen werden.
- b) Oberirdisch soll im Quartierplangebiet ausschliesslich der Fussgänger Zugang haben. Die ganzen Verkehrsbeziehungen für die Parkierung und weitmöglichst auch für den Güterschlag haben somit unterirdisch zu erfolgen.

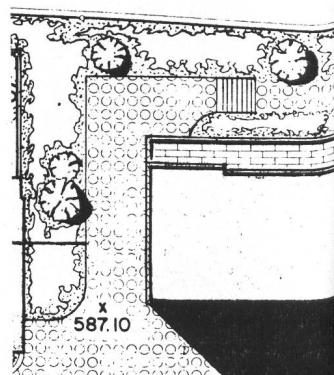
Es ergab sich fast automatisch, dass für die Quartierschliessung nur die Steinbockstrasse in Frage kam, die von der Topographie zusätzliche Vorteile innehaltet. Bedingt durch eine einzige Einfahrt für immerhin zehn Grundeigentümer



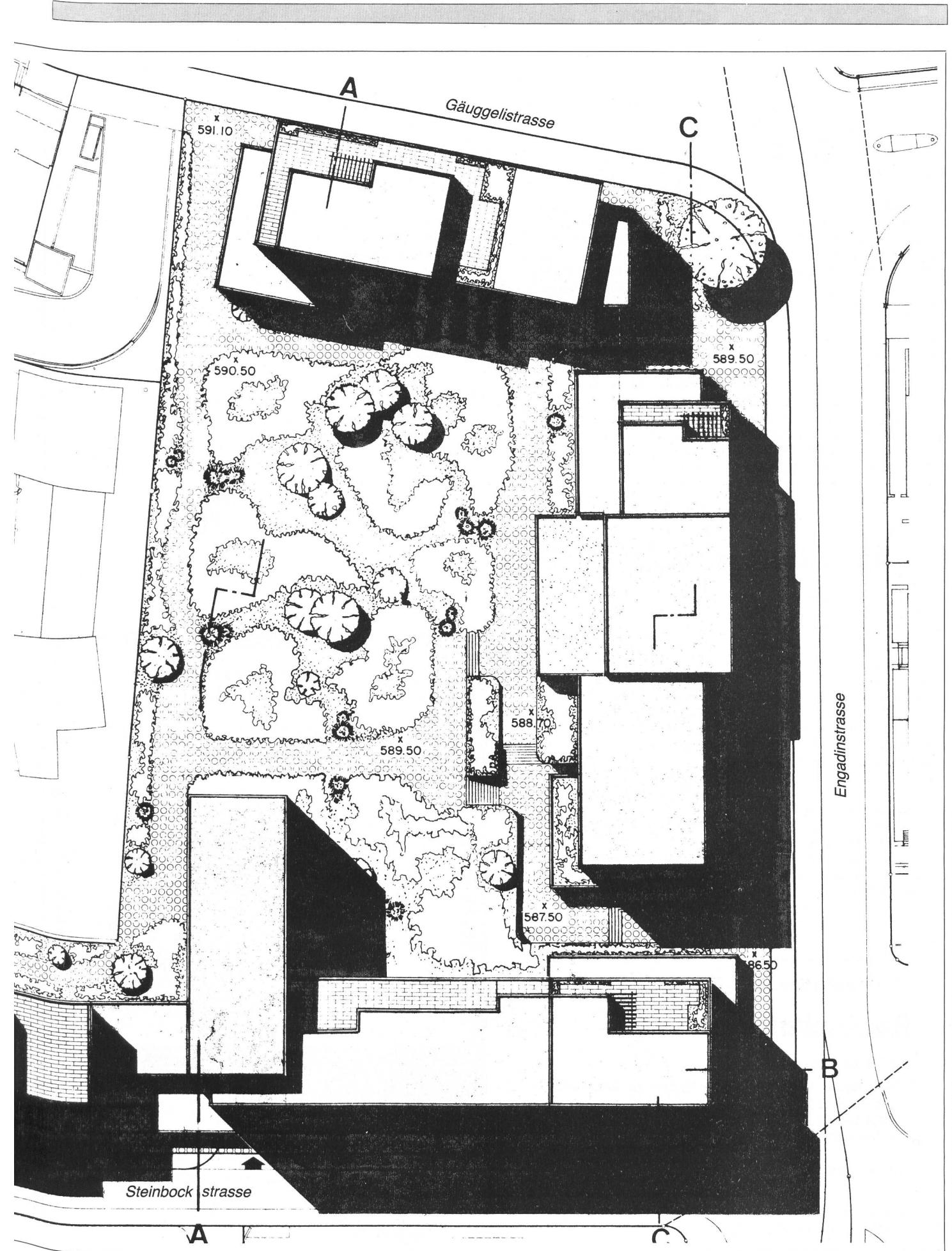
Modell 1:500



1438



Richtprojekt



Das Quartier

mussten aber provisorische Übergangslösungen aufgezeigt und ermöglicht werden. Allerdings kamen die Eigentumsverhältnisse, das heißt deren Bauwilligkeit, der Zielseitung weitgehend entgegen. Was die Fußgängerzone betrifft, so wird und kann sie nur entsprechend den realisierten Bauvorhaben und den Zustimmungen seitens der betroffenen Grundeigentümer eingeführt werden. Da aber die Lage des Quartiers recht attraktiv ist, wird dieser Qualitätsaufwertung mittelfristig sicher nichts im Wege stehen.

3.3 Der Gestaltungsplan

Das momentane Bild des Quartiers ist geprägt durch Einzelheiten aus der Jahrhundertwende und aus den dreissiger bzw. vierziger Jahren. Obwohl dem einen oder anderen Objekt die Erhaltung nicht absprechen ist, musste der Quartierplan die Neuüberbauung garantieren. Nur so waren die verschiedenen Interessen zusammenzuhalten.

Sowohl die Eigentumsverhältnisse als auch die einzuhaltenden Randbedingungen (Innenstadtgebiet, bereits überbaut, usw.) setzten eine Abkehr der bis anhin üblichen Quartiergestaltung voraus. Die bisherige Praxis konzentrierte sich meist auf genau definierte Baukörper, die dann Gültigkeit besaßen, wenn das Quartier in kurzer Zeit überbaut wurde. Dauerte hingegen die Realisierung mehrere Jahre, so waren Quartierplanänderungen – zum Beispiel infolge überholter Ansichten über das Wohnen – unmöglich.

Im vorliegenden Fall galt es, die zustehende Bruttogeschoßfläche (BGF) nach altem Besitzstand so zu verteilen, dass jeder Grundeigentümer seine volle Ausnutzung in einem Schritt unabhängig eines

Nachbarn ausschöpfen konnte. Das wird mit folgenden Massnahmen erreicht:

- a) Genau einzuhaltende Gestaltungsbaulinien.
- b) Nicht über- aber unterschreitbare Hofbaulinien.
- c) Minimale und maximale Höhenbaulinien.
- d) Richtkoten für das Erdgeschoss, 1. Unter- und 1. Obergeschoss. Das Zusammenspiel der verschiedenen Baulinien lässt sich prinzipiell mit einer Schuhsschachtel vergleichen. Die Wände und der variable Deckel geben dem Grundeigentümer durch das gegebene Volumen den erforderlichen Spielraum für seine zustehende Bruttogeschoßfläche (BGF). Es wird somit keine direkte Gebäudearchitektur betrieben, sondern vielmehr eine Stadtgestaltungsarchitektur. Damit die Baufreiheit und die erforderliche Rechtsgleichheit gewahrt bleiben, sind zudem künstliche Baulücken geschaffen worden. Sie garantieren den Weiterbestand derjenigen Liegenschaften, deren Eigentümer keine Bauabsichten haben, und ermöglichen trotzdem das Verhindern von langjährigen Brandmauern.

3.4 Die Sonderbauvorschriften

Die vorhandenen Rechtsgrundlagen – das Baugesetz der Stadt Chur von 1961 und das kantonale Raumplanungsgesetz von 1973 – bildeten die Basis dieser Bestimmungen. Ohne Zweifel tragen die vorliegenden Sonderbauvorschriften kaum zur Vereinfachung des Quartierplanes bei, sondern dokumentieren recht deutlich die komplexe Materie. Inhaltlich gliedern sich die Vorschriften in drei Kapitel: Der erste Teil beschreibt den Zweck und die Mittel des Quartierplanes. Im zweiten Teil werden die einzelnen Be-

standteile näher umschrieben sowie für jede Parzelle spezifische Bauvorschriften festgehalten, die Dienstbarkeiten begründet und die Finanzierungen geregelt. Der dritte Teil umfasst noch die Schlussbestimmungen.

Das Werk ist so abgefasst, dass wohl jedes Grundstück genau bezeichnet, aber unabhängig jeglicher Handänderung ist. Eine Änderung des Quartierplanes ist möglich, allerdings wird eine minimale Frist von fünf Jahren, seit Eintreten der Rechtskraft, abzuwarten sein. Davon ausgenommen sind kleinere Anpassungen, die die Grundsätze des Quartierplanes nicht verändern.

3.5 Das Richtprojekt und Modell

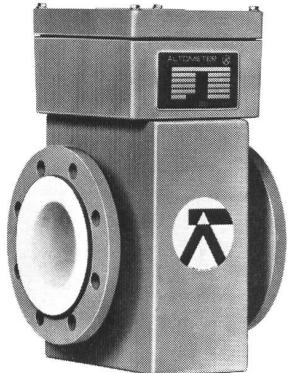
Beide bilden einen integrierenden Bestandteil des Quartierplanes im Sinne einer Richtlinie für den Grundeigentümer. Das Richtprojekt liefert dazu den Nachweis einer zweckmässigen Überbauung aufgrund der obenerwähnten Pläne und Vorschriften. Allerdings ist nicht zu umgehen, dass das Richtprojekt eine subjektive Auffassung des Projektverfassers darstellt.

4. Ein Urteil zum Quartierplan Gäggeli

Es ist nicht ganz einfach, zu einem wohl rechtsgültigen, aber noch nicht realisierten Quartierplan Stellung zu nehmen, das heißt das Resultat aller gemachten Bemühungen abschliessend oder doch weitgehend klar zu interpretieren. Die technischen und rechtlichen Voraussetzungen sind unter verschiedenen Annahmen getroffen worden, welche zum Teil nur schwer vorauszusehen waren und es immer noch sind. Eine der nicht voraussehbaren Entwicklungen könnte sich vor allem psychologisch auswirken, indem nämlich die nichtbauwilligen Grundeigentümer durch die sie umgebende ungewohnte und negativ empfundene Bauentwicklung resignieren und so den Zeitpunkt einer Änderung von nichtfassbaren Umständen bestimmen lassen. Das Ziel des Quartierplanes ist aber trotz allem, einen künftig gangbaren Weg aufzuzeigen, wie mit verschiedenen Mitteln und Massnahmen ein innerstädtisches Quartier den unterschiedlichen Anforderungen weitgehend gerecht werden kann.

ALTOFLUX K300 MID-Kompaktausführung von ALTOMETER

- Automatische Nullpunkt-Korrektur
- Messung in beiden Durchflussrichtungen
- kurze Bauform
- einfache Verkabelung



Fragen Sie uns, wir können Ihnen mehr darüber sagen

ALTOMETER
KROHNE
VISOMAT

Schützenmattstrasse 43
Postfach 4003 Basel
Telefon 061 - 22 99 11

RHEOMETRON AG
MESSEN STEUERN REGELN

Ich suche eine Stelle als

Raumplaner

und bringe dazu mit:

- Ausbildung und Tätigkeit als Geograph und Raumplaner ETH/NDS
- Arbeiten in Landschafts- und Siedlungsplanung
- Erfahrungen aus der Richtplanung

Stellenantritt auf Frühling 1982 möglich, evtl. Teilzeit.

Offerten bitte unter Chiffre PL 1/82 an Vogt-Schild AG,
VS-Annoncen, Postfach, 8026 Zürich.

Die Kläranlage für Kopenhagen in Lyngen liefert pro Sekunde 4 m³ sauberes Wasser. Diese Anlage ist eine der grössten ihrer Art, gebaut für 2,4 Millionen Einwohner-Einheiten.

115 EGGER-Pumpen sorgen für die sichere Förderung des Wassers durch alle Klärstufen. EGGER-Pumpen. Pumpen von bester Qualität. Mit ausgefeilter Technik und aus besten Materialien.

Ausserdem – EGGER liefert ein vollständiges Pumpen-Programm nach dem Baukasten-System oder Sonderkonstruktionen. Verlangen Sie die Dokumentation.

TURO® EGGER

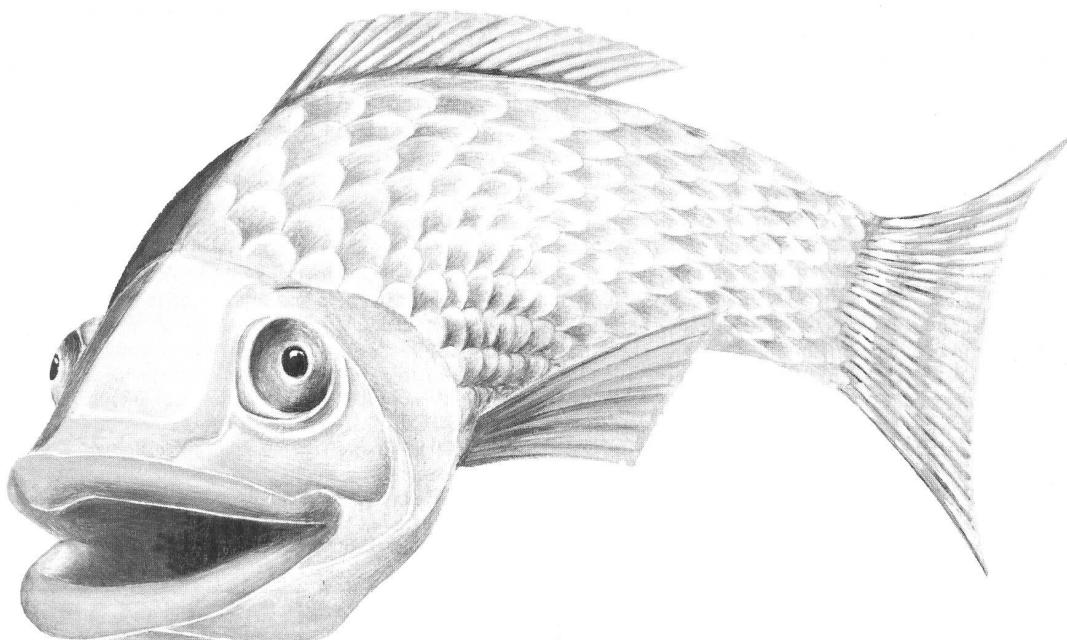


Cressier – Mannheim – Mailand

Emile EGGER & Cie AG
Pumpenbau und Maschinenfabrik
2088 Cressier NE/Schweiz
Telefon 038 48 1122
Telex 35 207

Er schätzt sauberes Wasser!

(4 m³/sek. sauberes Wasser werden in den Øresund gepumpt)



© SANDMEIER BSR