

# Gefordert ist eine architektonisch gleichwertige Siedlung

Ein Gutachten stuft die **Siedlung Waldhaus** in Chur als **schützenswert** ein. Um einen **Abbruch** zu rechtfertigen, sind **qualitativ hohe Ansprüche** zu erfüllen.

► NORBERT WASER

# A

Anfang April hat der Kanton ein Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht für das Areal Cado-nau in Chur eröffnet. Noch läuft das Präqualifikationsverfahren. Anfang Juni soll dann entschieden werden, welche maximal zwölf Teams zum Wettbewerb zugelassen werden. Dieses Verfahren erinnert an die Entstehungsgeschichte dieser Siedlung. Im Frühling 1944 beauftragte nämlich das Kantonsparlament die Regierung, eine Lösung für die Wohnungsprobleme der psychiatrischen Kliniken Waldhaus und Realta auszuarbeiten. In der Folge schrieb das Finanzdepartement einen Projektwettbewerb «zur Erlangung von Plänen für den Bau von Angestellten-Wohnungen der kantonalen Irren-Anstalten Realta und Waldhaus-Chur» aus. In der Folge gingen 31 Entwürfe ein, wie aus einem Beitrag von Ludmila Seifert für das «Bündner Monatsblatt» (1/2017) hervorgeht. Weil sich nach Meinung der Jury keines der im Wettbewerb eingereichten Projekte «hinsichtlich Situation als auch der Haustypen als baureif» erwies, wurde der Bauherrschaft geraten, «die Bearbeitung der Aufgaben den Verfassern im ersten und zweiten, event. dritten Rang stehenden Projekte zu übertragen», wie Seifert die «Schweizerische Bauzeitung» zitiert. In der Folge wurde der Auftrag zum Bau der «Waldhaus»-Siedlung an die drei ersten Preisträger in Arbeitsgemeinschaft übertragen. Es waren dies Christian Trippel (Zürich), Ernst Zietschmann (Davos) und Jakob Padrutt (Zürich).

## 37160 Franken pro Haus

Angesichts der wirtschaftlich schwierigen Zeit der Kriegsjahre waren die Vorgaben für den Bau sehr rigide. Ursprünglich waren zwei verschiedene Haustypen mit vier und fünf Zimmern



Eindrückliche **Luftaufnahme aus dem Jahr 1950** aus dem Bestand des Stadtarchivs Chur: Gut erkennbar sind zwischen den zwölf Häusern der **Siedlung Waldhaus** die beiden Häuser auf Privatparzellen. (FOTO STADTARCHIV CHUR)

vorgesehen, mit maximalen Baukosten von 30 000 resp. 35 000 Franken. Auf diese Unterscheidung wurde später verzichtet und die Kolonie mit zwölf grundsätzlich identischen 4-Zimmer-Einfamilienhäusern, vier davon gänzlich freistehend, realisiert. Die Baukosten betragen total 445 917,77 Franken, was pro Haus einen Betrag von 37 160 Franken ergibt. Der Quadratmeterpreis für das Bauland belief sich auf acht Franken. Der Mietzins wurde auf 960 Franken pro Jahr festgesetzt, wovon ein Teilbetrag von 90 Franken für Unterhalt und Amortisation reserviert war. Interessant ist auch die kurze Zeit, die zwi-

schon dem am 15. März 1945 eingereichten ersten Baugesuch bis zum Bezug der Häuser Anfang Oktober 1946 liegt.

## Vorteile wurden zum Handicap

Inzwischen sind die Häuser über 70 Jahre alt. Wegen der seit Langem gehegten Abbruchpläne blieb der Unterhalt der Häuser seit Jahren nur noch auf das absolut Notwendige reduziert. Im Zusammenhang mit den Zukunftsplänen für das Areal beauftragte die Denkmalpflege Graubünden die Kunsthistorikerin Ludmila Seifert mit einem architekturhistorischen Gutachten. Die Autorin stellt darin fest, dass sich die ursprüng-

lichen Vorteile der Siedlung – der minimale Baumaterialverbrauch, der bescheidene Anspruch hinsichtlich Raumgrößen und Ausbaustandard, die niedrige Ausnutzung durch die grosszügigen Grünflächen – heute ihr grösstes Handicap sind. An gegenwärtigen Vorstellungen von Wohnkomfort und den geltenden energetischen Vorgaben gemessen, sei der Erneuerungsbedarf gross. Hoch sei auch das substanzielle Verdichtungspotenzial. «Innerhalb einer Siedlung, die auf einem der Verdichtung gegenläufigen Konzept beruht, zu verdichten, generiert tendenziell keine befriedigenden Resultate,

weil ein solches Unterfangen der ursprünglichen Intention der Bebauung fundamental zuwiderläuft», heisst es im Gutachten. Greife man die umfangreichen Freiräume an, drohe man eine ihrer Hauptqualitäten und damit die Siedlung als Ganzes zu zerstören. «Werden die Häuschen mit ihren 'papierig' dünnen Wänden den gültigen Energie-normen angepasst und die nach heutigen Massstäben beengten Raumverhältnisse durch etwaige Anbauten 'aufzumöbeln' versucht, läuft man Gefahr, die Zeitzeugenschaft, die den Wert des Ensembles wesentlich begründet, zu ruinieren», schreibt Seifert.

## Erhaltenswert «ja, aber ...»

In Abwägung aller Aspekte schlug die Gutachterin 2017 die Aufnahme der Siedlung Waldhaus in das Stadtinventar mit der Bezeichnung «erhaltenswert» vor, da eine Ersatzplanung dann an höhere Anforderungen geknüpft wäre. Das ist bisher nicht erfolgt, das Inventar wird derzeit grundlegend überarbeitet. Weiter wird empfohlen, für eine allfällige Neuüberbauung der Parzelle einen Wettbewerb zu veranstalten und im Programm auch den Erhalt der Siedlung explizit als Option festzuschreiben. Bezüglich des im Isos-Inventar formulierten Erhaltungsziels A heisst es im Gutachten, dass der Kanton von der Pflicht des Erhalts befreit werden könnte, wenn mit einem Neubau aufgrund eines Architekturwettbewerbs nach SIA-Normen eine «räumlich und architektonisch gleichwertige Siedlung» erstellt werde.

Wie diese Lösungsvorschläge aussehen, wird der eingeleitete Investorenwettbewerb zeigen. Ob auch die beiden in Privatbesitz stehenden Parzellen auf dem Areal für diese Pläne zur Verfügung stehen werden, ist noch offen. Wie schon beim Wettbewerb 1944 sind diese aktuell nicht Bestandteil des Programms. Anfang Juni soll im Rahmen der Präqualifikation entschieden werden, welche maximal zwölf Teams zum Wettbewerb zugelassen werden. Bis Ende dieses Jahres soll der Sieger feststehen.

## «Eine bessere Zusammenarbeit heisst für uns Fusion»

**Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon** planen den Zusammenschluss. Während sich die **Gemeindevorstände aus den vier Gemeinden am Schamserberg** mit der Ausarbeitung des Fusionsvertrags befassen, ist mit einem **letzte Woche ausgeschriebenen Wappenwettbewerb** nun auch die Bevölkerung gefragt.

«Man muss die richtigen Schritte im richtigen Moment tun», sagt Andreas Heggendorf, Gemeindepräsident von Mathon und Vorsitzender des Fusionsprojekts am Schamserberg. Für die vier Gemeinden Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon sei jetzt der richtige Zeitpunkt für eine Fusion. Eine Erkenntnis, die aus Diskussionen unter den vier Gemeindepräsidenten über eine bessere Zusammenarbeit resultiert habe. «Eine bessere Zusammenarbeit heisst für uns Fusion», bekräftigt Heggendorf. Er selber war ab 2015 im Gemeindevorstand von Mathon tätig, ehe er per 1. Januar 2018 zum Gemeindepräsidenten gewählt wurde.

## Motivierende Rückmeldungen

Er sei somit direkt in die Abklärungen zur Fusion am Schamserberg hineingegrutscht, was den selbstständigen IT-Unternehmer aber keineswegs zu belasten, sondern vielmehr zu beflügeln scheint. «Wir sehen den Weg, den wir gehen wollen», sagt er, und das Ziel lautet: Eine Gemeinde am Schamserberg per 1. Januar 2021. Bestärkt wird der Vorsitzende des Fusionsprojekts durch die Einigkeit unter den Gemeindevorständen aus allen vier Ortschaften, welche einstimmig hinter der Fusion stünden. Ende des letzten Jahres sei zudem die Bevölkerung vom Schamserberg an

ihren Gemeindeversammlungen über das Fusionsvorhaben informiert worden, und die Reaktionen waren äusserst positiv, wie der Mathoner Gemeindepräsident erzählt. Aussagen wie: «Es wird Zeit», oder: «Wir müssen etwas machen», habe er oft gehört. «Mir persönlich ist keine einzige negative Äusserung zu Ohren gekommen.»

Entsprechend motiviert ist die Projektgruppe, der laut Heggendorf alle vier Gemeindepräsidenten sowie je ein Vorstandsmitglied angehören, bei der Arbeit. Unterstützt und begleitet werde die Arbeitsgruppe von einem Vertreter des kantonalen Amts für Gemeinden sowie von Dominik Just, Professor an der HTW in Chur, der bereits mehrere Gemeindefusionen umgesetzt habe. Bei Bedarf würden weitere Fachpersonen beigezogen. Dies war gemäss Heggendorf eben erst der Fall. «Wir waren bei den Finanzen angekommen und holten uns Unterstützung bei einer Fachfrau im Treuhandbereich.»

## Die Bevölkerung einbeziehen

In den nächsten Monaten gelte es, alles, was «matchentscheidend» sei, auszuarbeiten und in einen Fusionsvertrag einfließen zu lassen, so der Mathoner Gemeindepräsident weiter. Eine grosse Bedeutung komme dabei der Landwirtschaft als wichtigstem Wirtschafts-

zweig am Schamserberg zu. So sei denn auch eine «Subgruppe Landwirtschaft» gebildet worden, die sich im Hinblick auf die Fusion mit ihrem Bereich auseinandersetze. «Alles muss sauber gelöst werden», betont Heggendorf.

Derweil ist auch die Bevölkerung von Casti-Wergenstein, Donat, Lohn und Mathon aufgerufen, im Fusionsprozess mitzuwirken. «Alle, die sich berufen fühlen, ein neues Wappen nach

heraldischen Grundsätzen zu gestalten, sind herzlich dazu eingeladen», war im amtlichen Teil für die vier Gemeinden in der Lokalzeitung «Pöschli» vom letzten Donnerstag zu lesen. «Einige meinten, es sei noch zu früh für diesen Schritt», sagt Andreas Heggendorf. Er sei jedoch anderer Meinung. «Ich möchte sehen, wie sich die Leute einbringen.» Ausserdem glaube er, dass die Gestaltung eines neuen, gemeinsamen

Gemeindegewappens etwas sei, «das Zug aufbauen kann».

## Optimistische Prognose

Zug aufgebaut haben bereits alle in die Projektgruppe «Fusion Schamserberg» Involvierten. «Angedacht ist, dass wir in diesem Jahr alles, was organisatorische Vorbereitung braucht, abschliessen», erklärt Andreas Heggendorf. Gelingt dies, könne die Bevölkerung in den vier Gemeinden im nächsten Frühjahr über den Fusionsvertrag abstimmen, und der Vorsitzende des Fusionsprojekts rechnet mit einer Zustimmung an der Urne von mindestens 95 Prozent. «Alles andere würde mich erstaunen.» Schon heute würden am Schamserberg diverse Zusammenarbeiten gepflegt, so zum Beispiel in den Bereichen Feuerwehr, Ara, Forst und auch im Schulwesen. In die meisten Kooperationen seien allerdings alle Gemeinden im Schams integriert, was die Ausarbeitung des Fusionsvertrags nicht eben vereinfache. Der Zusammenschluss aller Gemeinden im Tal scheiterte jedoch in den Jahren 2006 und 2010. Die Gemeindevorstände am Schamserberg aber hätten in die Zukunft geblickt und sich die Frage gestellt, was das Beste für die Bevölkerung in den vier Gemeinden sei, so Heggendorf. Die Antwort darauf befindet sich jetzt in der Umsetzung.



Entspannt trotz grossem Arbeitsaufwand: **Andreas Heggendorf** posiert bei den Ruinen der alten Antoniuskirche unterhalb von Mathon. (FOTO PHILIPP BAER)