



OBERGERICHT GRAUBÜNDEN	
Poststempel:	14.1.25
Eingang:	15. Jan. 2025
Zeichen:	VR3 22 15/16

## GR Chur, Verfahren R 22 15 / R 22 16. Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra, Anita Ammann und 15 weitere Beschwerdeführer gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse Genossenschaft betreffend Quartierplan Cadonau

Gutachten vom 23. Dezember 2024

Adressat:	Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden Villa Brunnengarten Obere Plessurstrasse 1 7000 Chur
Kopie an:	BAFU, Abteilung Biodiversität und Landschaft BAK, Sektion Baukultur
Referenz/Aktenzeichen	262.562

### 1 Anlass der Begutachtung

Mit Schreiben vom 23. Juni 2023 hat das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) den Quartierplan Cadonau zur Begutachtung unterbreitet. Das Gutachten wird im Rahmen von Beschwerdeverfahren auf Antrag der Beschwerdeführenden eingeholt. Am 3. November 2023 wurden die Verfahren R 22 15 / R 22 16 «Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra, Anita Ammann und 15 weitere Beschwerdeführer gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse Genossenschaft betreffend Quartierplan Cadonau» von Amtes wegen sistiert; nach Vorliegen des Urteils im Verfahren R 23 61 wurde die Sistierung gemäss Schreiben des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 21. März 2024 wieder aufgehoben.

Chur ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Die Begutachtung umfasst Fragen zum Schutz von möglichen Denkmälern und deren Umgebung wie auch zum Schutz des Ortsbildes; daher wird das Gutachten gemeinsam mit der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) verfasst. Das gemeinsame Gutachten der ENHK und der EKD wird gestützt auf Art. 17a des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) abgegeben.

Das Verwaltungsgericht bittet die Kommissionen zu folgenden Fragen Stellung zu nehmen:

1. Ist die bestehende Siedlung Waldhaus samt Umgebung auch nach heutiger Betrachtungsweise unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes schützenswert? Weshalb bzw. weshalb nicht?
2. Wie verhält sich der vorliegende Quartierplan Cadonau zu den Schutz- und Erhaltungszielen der ISOS Aufnahme Chur 1991, namentlich zum Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?
3. Können diese Schutz- und Erhaltungsziele im Hinblick auf die im Quartierplan Cadonau vorgesehene Sondernutzungsplanung durch die EDK weiter konkretisiert werden?
4. Wie stehen die mit dem Quartierplan Cadonau verfolgten Ziele und Planungsgrundsätze gemäss RPG1 (verstärkte Innenverdichtung) zu den Schutz- und Erhaltungszielen gemäss Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?
5. Wie ist der Quartierplan Cadonau unter dem Aspekt der sich akzentuierenden Wohnungsnot (gemäss BfS Leerstandsquote Chur 2022: 0.19%) zu bewerten?
6. Weitere Feststellungen und Bemerkungen?

Die Kommissionen beschränken sich gemäss ihrem gesetzlichen Auftrag auf die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Ortsbild von nationaler Bedeutung und die betroffenen Denkmäler. Sie nehmen keine Interessenabwägung vor und fällen keine Entscheide, vielmehr dient das Gutachten der Entscheidbehörde als eine Grundlage für die Interessenabwägung. Die Abwägung zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen obliegt innerhalb des jeweils gültigen gesetzlichen Rahmens den zuständigen Bewilligungsbehörden.

## 2 Grundlagen der Begutachtung

Am 3. Juli 2024 fand ein Augenschein einer Delegation der EKD und der ENHK in Anwesenheit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden, der Beschwerdeführer im Verfahren R 22 15 und der Beschwerdeführer im Verfahren R 22 16, der Beschwerdegegnerin 1 und der Beschwerdegegnerinnen 2 statt [Anwesenheiten gemäss Augenscheinprotokoll vom 3. Juli 2024 / 18. Juli 2024].

Den Kommissionen standen die folgenden Unterlagen zur Verfügung:

- Unterlagen gemäss Aktenverzeichnis vom 22. Juni 2023 zum Verfahren R 22 15: Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Séverine Lendi, betreffend Quartierplan Cadonau.
- Unterlagen gemäss Aktenverzeichnis vom 22. Juni 2023 zum Verfahren R 22 16: Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Séverine Lendi, betreffend Quartierplan Cadonau.
- Unterlagen gemäss Aktenverzeichnis vom 21. März 2022 zu den Verfahren R 22 15 und R 22 16: Beschwerden Stiftung Helvetia Nostra (R 22 15), Bern, und Anita Ammann, Chur, und Mitbeteiligte (R 22 16).
- Verfügung des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 23. Juni 2023.
- Schreiben des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 03. November 2023.
- Verfügung des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 21. März 2024.
- Einladung zum Augenschein vom 3. Juli 2024 des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 16. April 2024.
- Schreiben des Verwaltungsgerichts Graubünden vom 24. Juni 2024.
- Augenscheinprotokoll vom 3. Juli 2024 / 18. Juli 2024.

Ergänzende Literatur und Unterlagen:

- Hubertus Adam, Gegen den Abbruch der Churer Waldhaus-Siedlung, in: Hochparterre, 3. September 2020.
- Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege, Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz, Zürich 2007.
- Silas Gusset, Loretta Seglias, Martin Lengwiler, Versorgen, behandeln, pflegen. Geschichte der

Psychiatrie in Graubünden, hrsg. Staatsarchiv Graubünden (Quellen und Forschungen zur Bündner Geschichte, Bd. 38), Basel 2021.

- G. Leuenberger, A. Kellermüller, H. Liebetrau, H. Schürch, J. Schütz, Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau (Schriftenreihe zur Frage der Arbeitsbeschaffung, Bautechnische Reihe, Nr. 9) Zürich 1944.
- Carmelia Maissen, Alpine Freiheit und Typisierung. Plansiedlungen der Nachkriegszeit in Graubünden, in: Kunst + Architektur 2008/2, S. 35–41.
- Carmelia Maissen, Hochhaus und Traktor: Siedlungsentwicklung in Graubünden in den 1960er und 1970er Jahren, Dissertation Universität Zürich, 2012.
- Ludmilla Seifert-Uherkovich, Die Wohnkolonie «Waldhaus» in Chur, in: Bündner Monatsblatt. Zeitschrift für Bündner Landeskunde und Baukultur, 2017, Heft 1, S. 78–114.
- Julius Maurizio, Der Siedlungsbau in der Schweiz / Les colonies d'habitation en Suisse / Swiss Housing Estates 1940–1950, hrsg. von der Arbeitsgemeinschaft der Gewerbemuseen Basel, Bern und dem Kunstgewerbemuseum Zürich, Erlenbach-Zürich 1952.
- N. N., Wettbewerb für Wohnsiedlungen der bündner. Anstalten Waldhaus Chur und Realta, Domleschg, in: Schweizerische Bauzeitung 125/126 (1945), Heft 5, S. 57–59.
- Willy Rotzler, Wohnbau und Grünfläche, in: Das Werk, 37 (1950), Heft 3, S. 65–72.
- Andreas Ruby, Stellungnahme zum Überbauungsprojekt „Baumweissling“, Areal Cadonau, Chur, Basel 25.05.2022 [<https://siedlungwaldhauschur.ch/onewebmedia/22-05-18%20-%20Exp%20original%20oL%20Rubi%20sy%201.pdf>, 30. September 2024].
- Siedlungsbau in der Schweiz 1938–1947 (Wegleitung 176, Kunstgewerbemuseum Zürich), Zürich 1948.
- Ernst Zietzschmann, Gertrud David, Wie wohnen? = Homes and housing = Mon habitation, Erlenbach 1949.
- Webseite des Quartiervereins Loe, Geschichte [<https://quartierverein-loe.ch/quartier/geschichte/>, 1. Oktober 2024].
- Webseite der Psychiatrischen Dienste Graubünden, Die Psychatriegeschichte Graubündens [<https://www.pdgr.ch/unternehmen/geschichte/>, 1. Oktober 2024].
- Online-Datenbanken und Dienste wie e-pics und swisstopo.

### 3 ISOS, schützenswerte Bauensembles und Einzelbauten

#### 3.1 Chur, Ortsbild von nationaler Bedeutung

Chur ist im ISOS in der Kategorie «Stadt» als schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung aufgeführt. Das Ortsbild von Chur wird im ISOS wie folgt umschrieben: *«Chur liegt am Talausgang des Schanfiggs ins Rheintal, in einer schluchtartigen Nische zwischen Mittenberg und Pizoggel. Umrahmt von steilen Wald- und Rebhängen, thronen auf einem Felssporn der Bischofshof mit Kathedrale und das Priesterseminar St. Luzi. Um die Altstadt liegen Repräsentationsbauten aus dem 17. bis 20. Jahrhundert. Entlang der Grabenstrasse schliesst das Cityquartier an und verbindet den historischen Kern mit dem Bahnhof. Durchgrünte Quartiere an radialen und ringförmig angelegten Hauptachsen mit Baumreihen greifen in die Rheinebene und nach Masans aus. Zahlreiche Punkthochhäuser zeichnen die Silhouette von Norden, während am aussichtsreichen Lürlibadhang Spitalbauten aus der kleinparzellierten Wohnbebauung hervorstechen. Als Kantonshauptort, Bischofssitz, Schul-, Gesundheits- und Verwaltungszentrum sowie Museumsstandort erfüllt die Stadt wichtige Zentrumsfunktionen. Die nationale Bedeutung des Ortsbilds ergibt sich aus der reizvollen Lage am Zugang zu den Alpenpässen und vor allem aus der bemerkenswerten, fernwirksamen Situierung des bischöflichen Hofbezirks sowie aus der erhaltenen mittelalterlichen Altstadtstruktur mit ursprünglichen Gassenräumen, geprägt von schmalen, mehrheitlich barocken Fassaden. Sie beruht zudem auf der klar ablesbaren, fächerförmigen Stadtentwicklung und der Vielfalt an historisch wie architektonisch wertvollen, gut erhaltenen Einzelbauten und Grünanlagen, von denen die ältesten aus dem Mittelalter stammen.»* Das ISOS klassiert die Lagequalitäten und die architekturhistorischen Qualitäten als hoch (3 von 4) und erkennt gewisse räumliche Qualitäten (2 von 4).

Erst mit der Schleifung der Stadtmauern Anfang des 19. Jahrhunderts dehnte sich die bis anhin auf das Gebiet innerhalb der mittelalterlichen Befestigung begrenzte Stadt langsam und strahlenförmig aus. Gemäss ISOS entstand «Um die Altstadt [...] ein gründerzeitlich geprägter Gürtel mit öffentlichen und privaten Bauten. Die Bahnanlage, seit 1858 in Betrieb, wurde erst nach der Jahrhundertwende als neuer Orientierungspunkt städtebaulich wirksam. [Und auch die] Bebauung der Rebflächen am aussichtsreichen Lürlibadhang begann [...]». Das ISOS hebt hervor, dass für die Stadtentwicklung die Erstellung der Loëstrasse bedeutend gewesen sei: «Sie erfolgte gleichzeitig mit dem Bau der von Clemens von Loë gestifteten psychiatrischen Klinik Waldhaus in den 1890er-Jahren. In einem leicht ansteigenden Bogen durchquert die Strasse von einer Baumreihe begleitet den ganzen Lürlibadhang vom ehemaligen Untertor bis nach Masans. Sie bildet die HAUPTERSCHLISSUNG des aussichtsreichen Sonnenhangs. Unter- und oberhalb der Strasse entwickelten sich Wohnquartiere mit stattlichen Wohnhäusern und Villen, Spitälern, Pensionen und Sommerwirtschaften.» Das Bevölkerungswachstum im frühen 20. Jahrhundert und die um die Jahrhundertmitte einsetzende Hochkonjunktur wirkten sich gemäss ISOS am deutlichsten auf das Ortsbild aus. Die erst seit den 1930er-Jahren geplante Stadtentwicklung griff ab Ende des Jahrzehnts bis zur Ölkrise weit in die Rheinebene aus. Gleichzeitig dehnte sich das Siedlungsgebiet auch entlang der Hauptausfallachsen nach Westen und Norden bis nach Masans aus.

### 3.2 Vorgaben des ISOS für die vom Vorhaben betroffenen Ortsbildteile

Vom Quartierplan Cadonau direkt betroffen sind die zum Abbruch vorgesehene «Siedlung Waldhaus» (151<sup>1</sup>) sowie der westliche Bereich des grossflächigen Freiraums der «Prasserie» (155), der überbaut werden soll. Beide Ortsbildteile sind mit dem Erhaltungsziel A<sup>2</sup> bewertet. Aufgrund des Werts des zum Ortsbildteil 155 gehörenden wiesenbestandenen Steilhangs als Vordergrund vor dem schlossartigen Gründungsbau der Klinik Waldhaus sind zudem auch die Ortsbildteile «Klinikbauten mit Park» (153, Erhaltungsziel A) und «Areal Klinik Waldhaus» (152, Erhaltungsziel C) betroffen. Westlich der «Siedlung Waldhaus» und des Freiraums «Prasserie» dehnt sich der als sensibler Bereich ausgeschiedene Ortsbildteil 130 «Grosse Hangbebauung» aus.

#### 3.2.1 Ortsbildteil 151: Siedlung Waldhaus

Das ISOS beschreibt die Gesamtanlage der Siedlung Waldhaus wie folgt: «Auf einer schmalen Parzelle unterhalb der Klinik Waldhaus (152 mit 153) reihen sich zwölf identische Angestelltenhäuser entlang der Cadonastrasse. Von dieser zweigt eine schmale Strasse ab und führt hinter den 1945 erbauten Häusern vorbei und erschliesst sie. Zwei weitere, unterschiedliche Häuser von Anfang des 20. Jahrhunderts ergänzen die Gruppe im nördlichen Teil. Die lockere Überbauung mit einheitlich zum

<sup>1</sup> Nummerierung der Ortsbildteile gemäss ISOS.

<sup>2</sup> Erhaltungsziele gemäss Art. 9 Abs. 4 (Ortsbildteile mit Eigenwert) und Abs. 5 (Ortsbildteile mit Beziehungswert) der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) vom 13. November 2019 (Stand am 1. Januar 2020):

- Erhaltungsziel A/a: Erhalten der Substanz beziehungsweise der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche: Erhalten der Substanz bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen; Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche bedeutet, die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten zu bewahren und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen.
- Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur: Erhalten der Struktur bedeutet, die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume zu bewahren und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral zu erhalten
- Erhaltungsziel C: Erhalten des Charakters: Erhalten des Charakters bedeutet, das Gleichgewicht zwischen Alt- und Neubauten zu bewahren und die den ursprünglichen Erbauungsgrund illustrierenden und für den Charakter wesentlichen Elemente integral zu erhalten.
- Erhaltungsziel b: Ortsbildteile mit Beziehungswert werden einzig nach ihrem Stellenwert im Ortsbild bewertet. In ihnen sind negative Einwirkungen auf die Ortsbildteile mit Eigenwert zu vermeiden.

*Tal gerichteten Giebeln liegt exponiert am Hang, jedoch deutlich von der Strasse zurückversetzt. Die eingeschossigen Satteldachbauten sind in variierender Staffelung aufgereiht und teilweise durch niedrige Anbauten verbunden. Diese kleinen, gleichfalls mit Satteldächern ausgestatteten Ökonomiebauten finden sich auch an den frei stehenden Häusern. Die westlich vorgelagerten ehemaligen Pflanz- und Obstgärten sind heute mehrheitlich zu Ziergärten und Spielwiesen umfunktioniert. Ihre offene Gestaltung erlaubt schwache Blickbezüge zwischen den Bauten. Die Anlage weist die charakteristische kleinteilige, schichten [sic!] Architektur im Heimatstil der 1940er-Jahre unter Verwendung einfacher Materialien auf.»*

Das ISOS erkennt *«gewisse räumliche Qualitäten [2 von 4] aufgrund der teilweise gestaffelten Anordnung und der sich daraus entwickelnden Blickbezüge unter den Häusern über die grosszügigen Umgebungen mit wenigen erhaltenen Obst- und Nutzgärten»* sowie *«hohe» [3 von 4] architekturhistorische Qualitäten «dank der bautypologisch und baukünstlerisch beispielhaften Bauweise der Krisen- und Kriegszeit der 1940er-Jahre. Hohe Bewertung auch wegen der grossenteils erhaltenen Originalsubstanz.»* Insgesamt ergibt sich ein *«hoher Stellenwert [für das Ortsbild als Ganzes] aufgrund der historischen Bedeutung als in Chur einzige Werksiedlung in unmittelbarer Nachbarschaft zum Arbeitsort, der Klinik Waldhaus, sowie wegen der exponierten Lage.»* Weitere Ausführungen zur Siedlung folgen im Kapitel 3.3 des Gutachtens.

Der Ortsbildteil 151 umfasst aber nicht nur die Siedlung Waldhaus, sondern auch zwei ältere Einzelbauten (Cadonastrasse 40 und 42), welche die Siedlung in einen nördlichen Bereich mit zwei Häusern und einen südlichen mit deren zehn aufteilen. Für diese beiden Bauten gelten die im ISOS gemachten Feststellungen bezüglich räumlicher und architekturhistorischer Qualitäten nicht. Ihr denkmalpflegerischer Eigenwert ist bescheiden und sie unterscheiden sich insbesondere aufgrund ihrer Grösse und architektonischen Gestaltung von den einfachen Häusern der Siedlung Waldhaus.

Ebenfalls zum Ortsbildteil 151 gehört im Norden das Angestelltenhaus von 1910 (Loëstrasse 227), das im ISOS nicht separat ausgewiesen wird. Der markante, dem Jugendstil verpflichtete Bau mit seinem steilen Sattelfach weist hohe architektonische Qualitäten auf, seine Positionierung als nördlicher Abschluss der Freifläche unterhalb des Klinikgebäudes ist von hoher ortsbildlicher Bedeutung und erzeugt zusammen mit der dreieinhalb Dezennien später entstandenen Siedlung Waldhaus auch von der sozialgeschichtlichen Bedeutung der Klinikangestellten.

### **3.2.2 Ortsbildteil 155: Prasserie**

Den Freiraum der Prasserie (155) charakterisiert das ISOS wie folgt: *«Von der Loëstrasse bei der Psychiatrischen Klinik Waldhaus (152 mit 153) breiten sich weite, landwirtschaftlich genutzte Flächen bis zum Waldrand aus, welche die gänzlich unbebaute Flur Prasserie einschliessen. Sie ist im oberen Bereich von Wald umgeben. Am südlichen und westlichen Rand wird sie mehr und mehr von einer sich ausbreitenden Wohnbebauung (130) verdrängt. Im Abschnitt oberhalb der Klinik Waldhaus liegt ein Wein- und ein Obstgarten. Der weite, freie Hang fungiert als Landwirtschaftsfläche des zur Klinik gehörenden Bauernbetriebs Plantahof (154).»*

Den Stellenwert der Prasserie definiert das ISOS wie folgt: *«Hoher Stellenwert als ursprünglich genutzte Umgebung der Waldhausklinik und des Plantahofs. Hohe Bedeutung auch als Hintergrund für die Ansicht bei Masans von Norden und Westen gegen die Bergflanke.»*

Auch die kleine, landwirtschaftlich genutzte Freifläche zwischen Loëstrasse und der Siedlung Waldhaus gehört zum Ortsbildteil 155. Als talseitiger, unüberbauter Umgebungsbereich des Klinikareals kommt ihr auch in Hinsicht auf die landschaftsbildlichen Qualitäten des Ortsbildteils eine hohe Bedeutung zu. So ermöglicht sie von der Loëstrasse unterhalb des Gründungsbaus der Klinik einen uneingeschränkten Blick in Richtung Rheinebene und die sie umgebende Bergwelt. Umgekehrt ist von der Ebene aus das markante Volumen des Klinikgebäudes prominent zu sehen. Auf die Bedeutung dieser Fernwirkung verweist auch das ISOS (siehe unter 3.2.3).

Hingegen ist die Wiese, die sich aus einem künstlich aufgeschütteten Steilhang, über dem das Klinikgebäude steht und einem unteren, flacher abfallenden Bereich zusammensetzt, heute nicht mehr

direkt mit dem grossräumigen Teil der «Prasserie» oberhalb der Psychiatrischen Klinik verbunden, da die im ISOS ebenfalls zur «Prasserie» gehörende Wiese zwischen Fürstenwaldstrasse und Loëstrasse jüngst überbaut wurde. Auch die Bauten der südlich angrenzenden «Gärtnerei» (Hinweis 155.4 «Differenziert sich vom restlichen Ortsbild») wirken trennend. Das ISOS umschreibt den Bereich wie folgt: *«Gruppierte Betriebs- und Gewächshäuser mit Satteldächern, verschalter Holzständerbau mit Verkaufsladen, Werkgebäude in fachwerkartigem Elementbau sowie Glasgewächshäuser, 2. H. 20. Jh., teilweise nicht in der Plangrundlage verzeichnet»*. Die Gewächshäuser und Pflanzbeete der Gärtnerei besetzen insbesondere den Grünbereich im Spickel südlich der Cadonastrasse.

### **3.2.3 Ortsbildteile 152 und 153: Areal Klinik Waldhaus und Klinikbauten mit Park**

Das «Areal der Klinik Waldhaus» (Ortsbildteil 152) liegt erhöht über dem Talboden an exponierter Hanglage. Seine Wirkung wird stark durch den umgebenden Freiraum der Prasserie geprägt. Das ISOS betont die *«weite[n] Sichtbezüge in die Rheinebene und zur Stadt sowie hangaufwärts zum nahe gelegenen landwirtschaftlichen Klinikbetrieb, dem Plantahof (154)»* von der auf einer künstlichen Geländeterrasse entstandenen Anlage. *«Die [im östlichen Ortsbildteil 152 stehenden] jüngeren Bauten umfassen die rückwärtigen Patiententrakte, die Anfang der 1990er-Jahre als hufeisenförmige, zweigeschossige, schlichte Walmdachbauten mit Gartenhöfen ältere ersetzen. Sie sind mit grosser Rücksicht auf die räumliche Disposition der Gesamtanlage erstellt worden. In der gleichen Zeit erfuhr auch die ganze parkähnliche Umgebung mit altem Baumbestand eine sanfte Umgestaltung mit Neupflanzungen und zwei bogenförmigen Erschliessungswegen, die sich um das Hauptgebäude schliessen.»* Wegen der grossen Fernwirkung und der stark ortsbildprägenden Ansichten von Norden kommt dem Ortsbildteil ein *«hoher Stellenwert»* zu.

Innerhalb des «Areal[s] Klinik Waldhaus» (Ortsbildteil 152) sind die «Klinikbauten mit Park» (Ortsbildteil 153) als separater und höher bewerteter Ortsbildteil ausgeschieden. Er wird im ISOS wie folgt umschrieben: *«Innerhalb der Anlage bildet der Gründungsbau von 1890–1892 mit den flankierenden Nebenbauten eine imposante Hauptansicht von Süden mit grosser Fernwirkung. Die Gebäude sind von einem teilweise waldartigen Park umgeben. Das Hauptgebäude ist als symmetrische, dreigeschossige Dreiflügelanlage erbaut. Die beiden flankierenden, zweigeschossigen Krüppelwalmdachbauten sind etwas zurückversetzt, wodurch ein enger Blickbezug zwischen den Gebäuden entsteht und gleichzeitige (sic!) eine räumliche Fassung des mit Hecken und Wasserbecken gestalteten Ehrenhofs. Die beiden identischen Häuser passen sich stilistisch dem Klinikgebäude an, dessen Haupttrakt in der Mitte erhöht ist und gegen den Hof als starker Risalit mit Satteldach in Erscheinung tritt. In der Hauptansicht ist der Mittelbau als gestufter, schwacher Risalit mit Walmdach konzipiert. Hohe Rundbogenfenster und mit Dreiecksgiebeln oder einfachem Gebälk verdachte Kreuzstockfenster belichten ihn. Die in einem stark klassizistisch geprägten Historismus errichteten Bauten zeigen zusätzlich Elemente des Schweizer Holzstils wie den zentralen Turmaufbau, den Kniestock mit Fachwerkzeichnung und die vorstehenden Sparrenköpfe der offenen Dachuntersicht. Der gut erhaltene Hauptbau erhielt um 1990 an der Parkfront einen markanten Anbau (153.1) aus Glas mit Aussichtsterrasse als Erweiterung des Restaurants. Gleichzeitig wurde die charakteristische kleinteilige Parkgestaltung durch die Anlage einer grosszügigeren Wegeführung mit zwei Bögen überformt, die das Hauptgebäude mandelförmig umschliessen.»*

Das Inventar erkennt *«Gewisse räumliche Qualitäten [2 von 4] aufgrund der Hofbildung der Dreiflügelanlage und infolge des engen Bezugs zu den symmetrisch positionierten, das Haupthaus flankierenden Häusern.»* Zu den architekturhistorischen Qualitäten hält das ISOS fest: *«Hohe architekturhistorische Qualitäten [3 von 4] dank der bautypologischen Besonderheit, der hohen baukünstlerischen Ausdruckskraft in klassizistischer Formensprache sowie dem insgesamt guten Erhaltungszustand, trotz der verglasten Terrasse an sensibler Stelle, an der fernwirksamen Hauptfront.»* Der Stellenwert im Ortsbild als Ganzes ist gemäss ISOS hoch *«wegen der exponierten Lage und der grossen Fernwirkung aufgrund der breit gelagerten, gegen Westen gerichteten Front des Hauptgebäudes, wahrzeichenartige Wirkung.»*

### 3.3 Die Siedlung Waldhaus: Geschichte und Bauten

#### 3.3.1 Vorgeschichte, Planungs- und Baugeschichte, Architekten

Die Vorgeschichte sowie die Planungs- und Baugeschichte der Siedlung Waldhaus in Chur, die 1945/46 für die Angestellten der Psychiatrischen Klinik Waldhaus erbaut wurde, sind im architekturgeschichtlichen Gutachten «Chur, «Wohnkolonie Waldhaus», Cadonastrasse 6–10, 16, 20–28, 32–36, 46, 48 (Parz. Nr. 453)» vom 20. Februar 2017 (Teil der Gerichtsakten) sowie im ebenfalls von Ludmilla Seifert-Uherkovich verfassten und 2017 im Bündner Monatsblatt publizierten Aufsatz «Die Wohnkolonie «Waldhaus» in Chur» umfassend dargestellt und werden an dieser Stelle nur in ihren wesentlichen Zügen wiedergegeben.

Als erste psychiatrische Klinik des Kantons Graubünden wurde 1892 in deutlicher Distanz zum Stadtzentrum von Chur die nach Plänen des Architekten Balthasar Decurtins (1853–1914) erbaute «Irrenanstalt Waldhaus» eröffnet. Ermöglicht wurde dies auch durch eine Stiftung des Barons Clement de Loë (1836–1892). An ihn erinnert noch heute die Loëstrasse, die gleichzeitig mit dem Bau der Anstalt als seinerzeit 8 m breite und von Bäumen begleitete Promenade als Verbindung zur Kantonshauptstadt angelegt wurde. Die Klinik wurde in Hanglage auf einer für sie terrassierten Fläche nach dem Vorbild der Heil- und Pflegeanstalt in Königsfelden AG als mehrflügelige Anlage errichtet, wobei das Hauptgebäude zu den längsten Bauten im Kanton gehörte. Bei der Eröffnung arbeiteten 44 Wärterinnen und Wärter sowie 14 Dienst- und Ökonomieangestellte in der Anstalt. Die Frage nach der Unterbringung des Personals stellte sich früh und bereits 1910 liess der Kanton unterhalb der Klinik ein Angestelltenhaus erbauen (Loëstrasse 227). Für die Einrichtung von Personalwohnungen erwarb der Kanton 1919 zudem ein Haus an der Loëstrasse, und 1934 wurden in Gebäuden auf dem Klinikareal Personalzimmer eingerichtet.

Die Einwohnerzahl Churs nahm von 1941 bis 1943 um etwa 1000 Personen zu und in der Folge identifizierte der städtische Verwaltungsbericht die resultierende Wohnungsnot als dringliches Problem. Angewachsen war bis 1942 auch der Personalbestand der Klinik, und zwar auf 50 Pflegerinnen und Pfleger sowie 39 Ökonomieangestellte, von denen insbesondere die verheirateten Arbeitnehmenden unter der Wohnungsnot litten. Das Parlament erteilte im Frühjahr 1944 den Auftrag, eine Lösung für das Wohnraumproblem der Klinik zu erarbeiten. Zielgebend war nicht zuletzt das mit der Weiterentwicklung der Psychiatrie entsprechend ausgebildete Personal – nicht mehr «Wärter», sondern «Pfleger» – an den Arbeitgeber zu binden. Dies galt nicht nur für die Klinik Waldhaus in Chur, sondern auch für die zweite, 1919 gegründete Anstalt, das Asyl Realta in Cazis im Domleschg (heute Klinik Beverin), die im Pavillonsystem nach Plänen von Otto Manz (1871–1953) errichtet worden war. In der Botschaft des Kleinen Rats an den Grossen Rat zur «Errichtung von Siedlungsbauten für die Anstalten Realta und Waldhaus» von 1944 ist denn auch dargelegt: «Wenn aber für die Anstalten ein qualifiziertes Personal nicht nur herangebildet, sondern ihnen auch erhalten werden soll, dann muss unter anderem die Wohnungsfrage in befriedigender Weise gelöst werden, weil erst dann wenigstens schrittweise, d. h. für die verheirateten Pfleger nach und nach auch das Externat eingeführt werden kann»<sup>3</sup>. Der Vorschlag der Regierung zum Bau einer Wohnkolonie in Chur und in Cazis wurde mit der Bewilligung eines «ausserordentlichen Beitrags» in Höhe von 60'000 Franken am 29. November 1944 vom Parlament gutgeheissen.

Für die zu errichtende Siedlung der Klinik Waldhaus wurde nach Prüfung verschiedener Standorte das im Eigentum der Klinik befindliche Landstück westlich des Hauptgebäudes gewählt. Auf dem hanglagigen Gelände zwischen der Klinikzufahrt (Loëstrasse) und der Oberen Masanser-Strasse (heute Cadonastrasse), das als Obst- und Gemüsegarten diente, war 1910 im Norden bereits das Angestelltenhaus errichtet worden. Die Klinikleitung wehrte sich erfolglos gegen diese Standortwahl, die ihres Erachtens das Bemühen unterlief, eine «Schutzzone» um die Klinik zu bilden. Der Puffer hätte insbesondere die Privatsphäre der Patienten vor den Folgen der sich rasch ausdehnenden Stadt schützen sollen. Noch vor der Kreditfreigabe durch den Kanton lancierte der Grosse Rat am 26. August 1944 einen Projekt-Wettbewerb für den Bau von Angestellten-Wohnungen für die Anstalten Realta und

<sup>3</sup> zit. nach Seifert-Uherkovich / Bündner Monatsblatt 2017, S. 82

Waldhaus unter den in Graubünden wohnhaften und heimatberechtigten Architekten. Dieses Verfahren bot in wirtschaftlich schwierigen Zeiten zahlreichen Architekten die Chance, sich für den Auftrag zu empfehlen. Ein Wettbewerb bot sich auch aufgrund der ortsbaulich sensiblen Situation an, wie die Regierung festhielt. Der städtebauliche Aspekt wurde auch im Wettbewerbsprogramm betont: «[es] ist auf gute Einfühlung in die Terrainverhältnisse und in die bauliche und landschaftliche Umgebung zu achten. Beim Waldhaus Chur ist den Besonderheiten der Lage – Freilassen der Aussicht von der Vorfahrt zur Anstalt und Bedeutung der Aussicht ins Landschaftsbild – Rechnung zu tragen. Im Gegensatz zu den Ansätzen einer unregelmässigen Bebauung in der Nachbarschaft ist auf eine gute Beziehung und Unterordnung unter die bestehenden Bauten der Anlage zu achten.»<sup>4</sup> Die Bemerkung hinsichtlich der «unregelmässigen Bebauung in der Nachbarschaft» dürfte sich auf die Bauten an der Oberen Masanser-Strasse beziehen (heute Cadonastrasse 40 und 42), die nun einer einheitlichen Bebauung im Wege stand. Das Wettbewerbsprogramm forderte die Ausarbeitung von zwei ausbaufähigen Haustypen, und zwar ein Haustyp mit vier und ein Haustyp mit fünf Zimmern, und machte rigide Vorgaben zum Raumprogramm und zur Wirtschaftlichkeit, die sich u. a. in Vorgaben zu Raumhöhen und zu maximalen Baukosten niederschlugen. Die erwünschte Wirtschaftlichkeit erforderte in den Augen der Bauherrschaft die Wahl einfacher und bewährter Konstruktionen und Gestaltungen, wobei für die Siedlung Waldhaus der Mauerwerksbau vorzusehen war, die ländliche Siedlung Realta hingegen in Holzbauweise erstellt werden sollte. Gefordert war zudem für jede Hausparzelle ein grosser Freibeit, der als Garten und Pflanzland dienen sollte.

Die Jury des Architekturwettbewerbs präsidierte Regierungsrat Andreas Gadiant (1892–1976). Als Fachrichter wirkten renommierte Architekten aus anderen Kantonen, so Hans Leuzinger (1887–1971), Eric Arthur Steiger (1897–1976) und Adolf Kellermüller (1895–1981). Sie alle waren Experten auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungsbaus. Kellermüller war auch Mitautor der Publikation *Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau*, die 1944 als Band 9 der Bautechnischen Reihe der Schriftenreihe des Bundes zur Frage der Arbeitsbeschaffung erschien. Sie diente, wie Seifert-Uherkovich überzeugend darlegt, als Richtschnur für den Entwurf der Siedlung Waldhaus in Chur und auch jenen der Siedlung Realta in Cazis.<sup>5</sup> Dies zeigen auch die drei erstplatzierten Projekte des Wettbewerbs. Den Wettbewerbsergebnissen mass die Fachwelt seinerzeit durchaus Bedeutung bei, erachtete man sie doch für so gehaltvoll, dass sie 1945 in der *Schweizerischen Bauzeitung* ausführlich vorgestellt wurden. Von den drei erstplatzierten Entwürfen vermochte keiner sowohl in städtebaulicher Hinsicht als auch mit Blick auf die Haustypen die Jury zu überzeugen. Da die Stärke der jeweiligen Entwürfe also entweder im Städtebaulichen oder in der Grundrissgestaltung lag, empfahl die Jury, die Weiterbearbeitung den drei Architekten der erstplatzierten Projekte, nämlich Christian Trippel (1902–1972), Ernst Zietzschmann (1907–1991) und Jacob Padrutt (1908–1960), gemeinsam zu übertragen.

Christian Trippel, der den ersten Preis im Wettbewerb errang, übte seine Tätigkeit als Architekt und Planer seinerzeit in Zürich aus. Dort gewann er u. a. 1945 den Wettbewerb für das Schulhaus «Im Gut», der 117 Teilnehmer zählte. Zusammen mit dem bekannten Raumplaner Hans Marti (1913–1993), mit dem er von 1955 bis 1958 eine Büropartnerschaft unterhielt, entwickelte er zudem verschiedene städtebauliche Projekte, so 1954 bis 1956 die Quartierstudie Zofingen Wiggerfeld AG und 1956/57 den ersten Richtplan für Chur. Er war auch Schweizer Kontaktarchitekt für den Bau der Villa Grelling (1958–61) des amerikanischen Architekten Richard Neutra in Ascona. Als Präsident der Regionalplanungsgruppe Graubünden verlagerte Trippel seine berufliche Tätigkeit nach Chur und damit in seine Heimatstadt. 1970 wurde er zum Direktor der neu gegründeten Schweizerischen Zentralstelle für Schulbau in Lausanne ernannt.

Ernst Zietzschmann, der den zweiten Preis im Wettbewerb errang, hatte in Dresden, München, Hannover und Zürich Architektur studiert und mit 26 Jahren an der ETH bei Rudolf Salvisberg diplomiert. Anschliessend sammelte er Berufserfahrungen in Schweden bei Sven Ivar Lind, Ture Wennerholm und Hjalmar Cederström. 1942 kehrte er in die Schweiz zurück und arbeitete zunächst in Davos bei Rudolf Gaberel. 1944 eröffnete er in Davos und Zürich sein Architekturbüro. Zusammen mit Iachen

<sup>4</sup> Wettbewerbsprogramm, zit. nach Seifert-Uherkovich / Bündner Monatsblatt 2017, S. 85

<sup>5</sup> vgl. Seifert-Uherkovich / Bündner Monatsblatt 2017, S. 90 f

Ulrich Könz baute er nach einem Wettbewerbserfolg ab 1945 das durch einen Dorfbrand zerstörte Trans im Domleschg wieder auf. 1949 publizierte er zusammen mit Gertrud David das Buch *Wie wohnen?*, eine internationale Übersicht über aktuelle Tendenzen im Wohnungsbau. Im Kapitel über Siedlungen stellt er hier auch die Siedlung Waldhaus als beispielhaftes Projekt vor. Neben seiner praktischen Tätigkeit als Architekt wirkte Zietzschmann 1953 bis 1958 als Redaktor der Architekturzeitung *Bauen + Wohnen*. 1958 wurde er als Direktor der Werkkunstschule Hannover berufen, deren 1965 fertiggestellter Neubau er realisierte. Dieses Amt nahm er bis zu seiner Emeritierung 1972 wahr, wirkte daneben aber weiterhin als Architekt und erbaute in Zusammenarbeit mit Jobst von Nordheim u. a. die 1965 geweihte evangelisch-lutherische Kreuzkirche in Celle (D) und die 1966 in *Bauen + Wohnen* vorgestellte Altensiedlung am Laagberg in Wolfsburg (D).

Jacob Padrutt, der den dritten Preis im Wettbewerb errang, hatte in Chur bei Schäfer & Risch eine Bauzeichnerlehre gemacht, anschliessend am Technikum Burgdorf das Diplom als Bautechniker erlangt und sich dann als Fachhörer an der ETH insbesondere bei Prof. Hans Hofmann weitergebildet. Nach verschiedenen Anstellungen, u.a. bei der Durisol AG, gründete er 1945 sein eigenes Büro in Zürich und gewann mit seinen Entwürfen zahlreiche Wettbewerbe, so u. a. 1945 jene für das Schulhaus Tircal in Ems, das 1948 eingeweiht werden konnte, das ebenfalls 1948 fertiggestellte Schulhaus Allermoos in Zürich und das 1953 fertiggestellte Schulhaus Kolbenacker in Zürich. Zu seinen Schulbauten gehört auch das 1951 in Betrieb genommene Daleu-Schulhaus in Chur. Zu seinen zahlreichen Wettbewerbserfolgen gehört 1956 auch jener für kirchliche Bauten im Heiligfeld in Zürich, wobei die Andreaskirche erst nach seinem Tod fertig gestellt wurde. Die Wertschätzung der Fachwelt für den jung Verstorbenen zeigt sich darin, dass neben Christian Trippel auch der renommierte Architekt Jakob Zweifel einen Nachruf verfasste.

Am 16. Januar 1945 erhielten die drei am Anfang ihrer Karrieren stehenden Architekten besagten Auftrag, schlossen sich zur «Architektengruppe Siedlung Waldhaus C. Trippel E. Zietzschmann J. Padrutt» zusammen und entwickelten das Projekt gemeinsam weiter. Bereits im März 1945 konnte ein erstes Baugesuch eingereicht werden, das mit Auflagen genehmigt wurde. Das Projekt für die Wohnkolonie wurde in der Weiterbearbeitung von 16 Häusern auf 12 identische 4-Zimmer-Einfamilienhäuser reduziert. Das definitive Baugesuch für das redimensionierte Projekt wurde im August 1945 eingereicht und bewilligt.

Bereits Anfang Oktober 1946 – nach bemerkenswert kurzer Bauzeit, in welcher die Architekten nicht nur wegen des zerstörerischen Brands der Ziegelei Chur mit der Materialbeschaffung zu kämpfen hatten, sondern auch mit Arbeitskräftemangel und dem sehr engen finanziellen Korsett – konnte die Siedlung bezogen werden. Am 12. November 1946 fand die offizielle Einweihung statt. Ein Entwurf zur Freiraumgestaltung des Gartenarchitekten Walter Leder (1892–1985), der die Gemüsegärten entlang der Cadonastrasse im Sinne einer kollektiven Gestaltung zusammenfassen wollte, wurde 1950 zwar in der Architekturzeitung *Das Werk* von Willy Rotzler publiziert, aber nicht umgesetzt, da die Mieter sich für den Häusern zugeordnete und damit entsprechend den individuellen Bedürfnissen nutzbare Gärten aussprachen. Die Umgebungsarbeiten wurden nach der Einweihung durch das Anstaltspersonal unter Leitung des Klinikverwalters Willy Mohr ausgeführt.

### 3.3.2 Beschreibung und Erhaltungszustand

Die in die Hangsituation eingebettete Siedlung unterhalb des Klinikgebäudes konzentriert sich auf einen Streifen entlang der Cadonastrasse und ist durch eine unbebaute, ehemals als Obstgarten genutzte Freifläche vom Klinikgebäude getrennt. Den nördlichen Abschluss des Ensembles bildet das 1910 erbaute Angestelltenhaus, das etwas höher am Hang situiert und in diesen eingebettet ist. Es wurde am Augenschein vom 3. Juli 2024 im Inneren nicht begangen. Die zwei- bzw. hangseitig dreigeschossige Baute unter Satteldach mit Ziegeldeckung steht giebelständig zur Cadonastrasse mit einer von Westen nach Osten laufenden Hauptfirstlinie. Im Norden springt ein Risalit unter einem aus zwei Kreissegmenten komponierten Dach, das mit seiner Form an Bohlenbinder gemahnt. Im Süden ist die Fassade durch ein über zwei Achsen reichendes Zwerchhaus akzentuiert. Der verputzte Baukörper zeigt neben Fenstern mit grünen Fensterläden, auch Reihenfenster im Risalit und ovale Fenster in den Giebeln. Er ist mit seiner Setzung in der Hangsituation, seinen differenziert ausgestalteten

Fassaden, die zu einer Belebung des Bauvolumens beitragen, und seiner Formensprache ein zeittypisches und qualitätvolles Beispiel des sog. Heimatstils.

Von den zwölf im Jahr 1946 bezogenen Einfamilienhäusern stehen zwei nördlich der seinerzeit bereits bestanden habenden zweigeschossigen Wohnhäuser Cadonastrasse 40 und 42, und zehn südlich davon. Während die Siedlung im Norden ebenerdig an die Cadonastrasse angrenzt und von dieser nur durch hölzerne Staketenzäune getrennt ist, liegt das Siedlungsareal im Süden höher als die Cadonastrasse und wird von einer Bruchsteinmauer, die teilweise für Durchgänge durchbrochen ist, begrenzt. Ein einfacher, von Obstbäumen gesäumter Fahrweg erschliesst die Siedlung zudem im Osten entlang des unbebauten Freiraums.

Die eineinhalbgeschossigen Einfamilienhäuser unter Satteldach über annähernd quadratischem Grundriss mit einem seitlichen oder rückwärtigen hölzernen Anbau sind entweder freistehend oder zu Baugruppen von zwei bis drei Häusern zusammengefasst und in grosszügig bemessene Gärten eingebettet. Neben dem Volumen der Bauten tragen auch ihre Gruppierung in vier freistehende Häuser, eine Zweiergruppe und zwei Dreiergruppen und die differenzierte Anordnung dazu bei, dass die Siedlung der besonderen Lage unterhalb der Klinik Rechnung trägt und nicht etwa schematisch, sondern lebendig aufgelockert wirkt. Alle Häuser stehen giebelständig zur Cadonastrasse, mit einer von Westen nach Osten laufenden Firstlinie des Hauptgebäudes und sie orientieren sich nach Süden wie nach Westen.

Die Einfamilienhäuser – von denen im Rahmen des Augenscheins die Bauten Cadonastrasse 8 (Teil einer Dreiergruppe) und Cadonastrasse 28 (freistehend) besichtigt wurden – zeigen sich im Äusseren als beige verputzte Mauerwerksbauten. Einen Farbakzent setzen die rötlich-braun gestrichenen Holzelemente, nämlich die Gewände der hochrechteckigen Fensteröffnungen samt Sohlbank und die Fensterläden. Die Haustüre ist holzsichtig belassen. Daneben befindet sich ein Schuhabstreifer aus Metall. Das auskragende Satteldach ist mit Ziegeln gedeckt. Der eingeschossige hölzerne Anbau – eine Kombination aus überdachter Laube und Schopf - tritt deutlich als Nebengebäude in Erscheinung. Seine Holzfassade besteht aus einer vertikalen Bretterverkleidung mit Deckleisten. Das Dach ist ebenfalls mit Ziegeln gedeckt.

Die Häuser zeigen auch in ihrer effizienten Grundrissaufteilung auffallende Übereinstimmungen mit den Empfehlungen und Forderungen in der Publikation *Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau* von 1944. Der Eingang im Norden führt in einen kleinen Windfang, von dem aus ein WC und ein in den bauzeitlichen Plänen als «Vorplatz» bezeichneter zentraler Erschliessungsraum samt Treppe zugänglich sind. Das nur von Westen belichtete Zimmer im Nordwesten diente ursprünglich als Schlafraum, der zweiseitig belichtete Raum im Südwesten als Stube mit Kachelofen mit grünen Kacheln. Im Süden befindet sich zudem eine Wohnküche, an die sich die Laube und der Schopf anschliessen. Nördlich der Küche und von dieser aus zugänglich befindet sich das Bad. Auf den bauzeitlichen Plänen ist der Raum als «Waschküche/Bad» bezeichnet. In der oben erwähnten Publikation von 1944 wurde für freistehende Einfamilienhäuser als «besondere Forderung [...] aufgestellt, daß Waschküche und Bad neben der Küche und in direkter Verbindung mit dieser sein müssen.»<sup>6</sup> Dies ermöglichte eine effiziente und wirtschaftliche Leitungsführung. Auch die Treppe ist, wie in der Publikation gefordert, gerade und einläufig und weist ein schlichtes Holzgeländer auf. Die Treppe führt in das betonierete Kellergeschoss mit zwei Kellerräumen. Die Küche ist nicht unterkellert, und auch die Publikation *Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau* hält fest: «Die Unterkellerung ist bei guten Bodenverhältnissen nicht unter dem gesamten Erdgeschoß vorgesehen.»<sup>7</sup> Im ausgebauten Dachgeschoss mit Kniestock sind über einen Vorplatz, in dem ein Lavabo eine Waschmöglichkeit bietet, die beiden ursprünglich als Kinderzimmer dienenden Räume im Westen zugänglich sowie ein Raum im Osten, der ursprünglich als Estrich diente und heute zum Zimmer ausgebaut ist.

Wie am Augenschein der Delegation aus EKD und ENHK festgestellt wurde, finden sich die Häuser samt Laube und Schopf nicht nur mit ihrem Aussenbau, sondern auch im Inneren weitgehend

---

<sup>6</sup> Leuenberger et al. 1944, S. 59

<sup>7</sup> Ebenda, S. 59

erhalten. Dies betrifft nicht nur die Grundrissstruktur und Bauteilen wie Holztüren, Klinkerböden, Rie-menböden und Kachelofen mit ihren wesentlichen Ausstattungselementen erhalten.

Auch Gärten sind zum grössten Teil erhalten. Viele Obstbäume sind höchstwahrscheinlich bauzeitlich. Die Grösse und Lage der heutigen Grünflächen entsprechen grossmehrheitlich der ursprünglichen Si-tuation. Einige Pflanzgärten wurden aufgelassen und durch Rasen- und Wiesenflächen ersetzt. Die Cadonastrasse wurde zulasten der Gärten um zwei Meter verbreitert. Natursteinplatten wurden teil-weise durch Betonplatten ersetzt und die Beläge in Teilen vergrössert.

Zum privaten Lebensraum der Siedlung gehörte nicht nur das Wohnhaus, sondern auch der Freiraum mit Garten und Pflanzland.<sup>8</sup> Die Grösse der Gärten der Waldhaus-Siedlung entspricht durchaus den bauzeitlichen Vorstellungen einer «*ländlichen Siedlung*».<sup>9</sup> Inwiefern diese grossen Gartenflächen auf die vom Bundesrat angeordnete «*Anbauschlacht*» während des Zweiten Weltkrieges zurückgeführt werden können oder eher sozialgeschichtlich gelesen werden müssen, da sich ein genügend grosser Garten auf das Leben und den Zusammenhalt der Familie auswirke, sei dahingestellt. Im kleinen Aus-stellungsband *Siedlungsbau in der Schweiz 1938–1947* ist zu lesen, dass «*Familien mit kleinen Kin-dern [...] in Einfamilienhäusern wohnen [sollten]. Der Garten als Aufenthaltsort der Kinder entlastet die Hausfrau von mancher Arbeit. [...] Das im eigenen Garten selbstgezogene Gemüse ist ein willkomme-ner Beitrag an die Versorgung und, wie die Zucht von Blumen und Beeren, eine Jungen und Alten zu-trägliche Arbeit, deren Wert weit über den materiellen Ertrag hinausgeht*»<sup>10</sup> Der Garten diente auch dem körperlichen und psychischen Wohlbefinden der Bewohnerinnen und Bewohner. Er ermöglicht ein Wohnen mit Naturerfahrung und lässt dem Individuum Raum zur Gestaltung seiner nächsten Um-welt.<sup>11</sup> Eine solche Individualisierung zeigt sich trotz des einheitlichen Charakters der Siedlung auch in der Siedlung Waldhaus. Die Umgebung der Siedlung Waldhaus wurde gemäss Seifert-Uherkovich durch die Klinik selbst unter der Leitung des Klinikverwalters Moor ausgeführt. Die Gärten waren ge-mäss Wettbewerbsprogramm bewusst grosszügig bemessen und wurden in grossen Teilen als Pflanz-gärten angelegt und genutzt. Gemäss Luftbildern beschränkte sich die Erschliessung anfänglich auf einen wohl gemergelten Fahrweg, der Teile der Siedlung sowie die Gärtnerei der Klinik von der Cado-nastrasse her erschloss. Die meisten Häuser wurden jedoch im Osten der Siedlung durch einen Fussweg erschlossen. Schritt-Plattenwege aus polygonalen Platten führten zu den Häusern. Die Zu-fahrtswege zu den Häusern wurden wie heute mit zwei Plattenreihen und einem Grünstreifen in der Mitte angelegt. Minimal war nicht nur die Erschliessung, sondern auch die Ausformulierung der Gärten selbst. Die neben den Pflanzgärten verbleibenden Flächen wurden mit Obstbäumen bepflanzt und als kleine Wiesen oder Rasenflächen angelegt. Schritt-Plattenwege verliefen auch zwischen den Gär-ten.<sup>12</sup> Die vollständige Erschliessung der Siedlung mit einer Fahrstrasse erfolgte schrittweise in den folgenden Jahren.<sup>13</sup> Die Obstbäume zwischen der Klinik und der Siedlung Waldhaus wurden mit Aus-nahme der Baumreihe entlang der Cadonastrasse gefällt und dem heutigem Bestand entsprechend nachgepflanzt. Die so entstandene Obstbaumreihe fasst zusammen mit den angrenzenden Gärten den Strassenraum räumlich und nimmt die Raumqualität der vorhandenen Freiraumpläne auf.<sup>14</sup> Zu-dem prägt die Obstbaumreihe das Erscheinungsbild der Siedlung von der Klinik Waldhaus her gese-hen und formuliert den Ausblick in Richtung Westen mit, lenkt von den Häusern ab und führt den Blick in die Ferne.

### 3.4 Würdigung

Die Siedlung hat seit ihrer Planungszeit eine anerkennende Rezeption erfahren, die ihren Vorbildcha-rakter dokumentiert. So wurde der Wettbewerb zur Siedlung Waldhaus in der *Schweizerischen Bau-zeitung* ausführlich vorgestellt. Die fertig gestellte Siedlung Waldhaus wurde zusammen mit der

<sup>8</sup> Leuenberger et al. 1944, S. 14

<sup>9</sup> Leuenberger et al. 1944, S. 70

<sup>10</sup> *Siedlungsbau in der Schweiz 1938–1947*, S. 14

<sup>11</sup> Rotzler 1950

<sup>12</sup> Zietzschmann 1949

<sup>13</sup> Luftbilder Friedli 1947 und swisstopo 1956

<sup>14</sup> Zietzschmann 1949, Rotzler 1950

Holzbausiedlung Realta 1948 in der von den Gewerbemuseen Bern und Basel sowie dem Kunstgewerbemuseum Zürich organisierten Wanderausstellung *Siedlungsbau in der Schweiz* einem breiten Publikum vorgestellt. Ernst Zietzschmann und Gertrud David stellten sie 1949 der Fachwelt im Buch *Wie wohnen?* in einem internationalen Überblick über aktuelle Tendenzen im Wohnungsbau in deutscher, englischer und französischer Sprache vor. Julius Maurizio nahm sie nach der erwähnten Wanderausstellung in das 1952 publizierte Überblickswerk *Der Siedlungsbau in der Schweiz «als gutes Beispiel einer lockeren Bebauung des gegen Westens abfallenden Obstgartens unter Berücksichtigung von Sonne und Aussicht»* auf.<sup>15</sup> Sie steht dort neben architekturgeschichtlich bedeutenden Siedlungen wie der Siedlung Gwad in Wädenswil ZH von Hans Fischli und Oskar Stock (1943), dem Kindedorf Trogen AR von Hans Fischli (1946–48), der Siedlung Im Landauer von Hans Bernoulli in Basel (1944/1948) und der Siedlung Bethlehemacker I von Hans und Gret Reinhard in Bern (1946) als einziges Beispiel damals aktueller Bündner Baukultur.

Noch heute ist die Siedlung trotz der beiden Bestandesbauten an der Cadonastrasse 40 und 42 durch die Beschränkung auf einen Haustyp, den Charakter der grossen Gärten und die einheitliche Gestaltung als geschlossenes und stimmiges Ensemble erlebbar. Sie steht in einem respektvollen Dialog mit dem repräsentativen Hauptbau der Klinik, und die lockere Anordnung der Einfamilienhäuser erlaubt auch von der Cadonastrasse Blickbeziehungen zum Hauptgebäude der Anstalt.

Die schlichte, auf das Notwendige reduzierte Architektur, die, wie vorher dargelegt, in wesentlichen Teilen den Forderungen der Publikation *Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau* folgt, ist in ihrer bewusst traditionellen Gestaltung, die sich z. B. im Satteldach (anstatt des «möglichen» Flachdachs) ausdrückt, ebenso wie mit den grossen Gärten, die auch als Pflanzland dienen konnten, ein charakteristisches Beispiel für den Siedlungs- und Wohnbau um 1945, der sich stilistisch dem sog. Landi-Heimatstil zuordnen lässt. In den nicht nur wirtschaftlich schwierigen Jahren nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs entstand neben den beiden Werksiedlungen Waldhaus und Realta, welche die Wertschätzung für die Pflegenden der zugehörigen Anstalten widerspiegeln, gemäss Gutachten Seifert-Uherkovich mit der Siedlung Padrusa nach Plänen von Hanns Hirt in Domat-Ems für die Holzverzuckerungs AG (heute Ems Chemie) lediglich noch eine weitere Werksiedlung auf Bündner Boden. Die Siedlung Waldhaus ist somit die einzige Werksiedlung der 1940er Jahre auf dem Gebiet der Kantonshauptstadt Chur. Sie gehört gemäss Gutachten Seifert-Uherkovich zudem zu den *«am authentischsten erhaltenen Siedlungsplanungen der Zeit in Graubünden»*.<sup>16</sup> Wie der Augenschein gezeigt hat, haben sich auch die Bauten und Gärten in ihren wesentlichen Elementen substanziell erhalten.

Auch im Ortsbild von Chur kommt der Siedlung Waldhaus ein hoher Stellenwert zu, wie im ISOS zu recht unterstrichen wird. Sowohl in kultur- und sozialhistorischer Sicht als auch aufgrund der Lagequalitäten erhöht am aussichtsreichen Sonnenhang. Talwärts wird die Siedlung heute zwar durch die Bauten des Ortsbildteils 130 weitgehend verdeckt, sodass sie aus der Ferne kaum mehr sichtbar ist, der oben ausführlich erläuterte Zusammenhang zwischen der Siedlung und den Bauten der Klinik besteht hingegen heute noch vollumfänglich. Das 2022 im ISOS festgesetzte Erhaltungsziel A für die Siedlung ist voll und ganz nachvollziehbar.

Die Siedlung ist damit nicht nur von sehr grossem wissenschaftlichem Interesse, sondern hat darüber hinaus einen äusserst hohen kulturellen, heimatkundlichen wie auch ortsbildlichen Wert und ist aus Sicht der Kommissionen schutzwürdig.

---

<sup>15</sup> Maurizio 1952, S. 71 f

<sup>16</sup> Seifert-Uherkovich 2017, S. 17

### 3.5 Schutzziele

Gestützt auf ihre Analyse der historischen Entwicklung, des Ortsbildes von nationaler Bedeutung und der betroffenen Baudenkmäler konkretisieren die beiden Kommissionen für den Projektperimeter folgende Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung der Siedlung Waldhaus mit ihren 1946 fertiggestellten Bauten und den dazugehörigen Gärten und Erschliessungen sowie dem 1910 fertiggestellten Angestelltenhaus in Substanz und Wirkung.
- Ungeschmälerte Erhaltung des ortsbildprägenden unbebauten Freiraums zwischen der Siedlung Waldhaus und der Psychiatrischen Klinik.
- Ungeschmälerte Erhaltung der schützenswerten Bauten und des Parks im Ortsbildteil 153 «Klinikbauten mit Park» in Substanz und Wirkung.

## 4 Der Quartierplan Cadonau

Eigentümer des Grundstücks 453 ist der Kanton Graubünden. Die kantonale Immobilienstrategie sieht vor, das Grundstück 453 zu überbauen und im Baurecht abzugeben. Aus dem Investorenwettbewerb zur Ermittlung eines Baurechtnehmenden, der als anonymes Bieterverfahren mit Präqualifikation durchgeführt worden war, ging als Gewinnerprojekt die Studie «Baumweissling» der Asga Pensionskasse Genossenschaft, des Architekturbüros Bollhalder Eberle und des Fachplanungsbüros SIMA / BREER hervor. Gemäss Generellem Gestaltungsplan (GGP) der Stadt Chur überlagert eine Quartierplanungspflicht das Grundstück sowie die inkorporierten Grundstücke 3869 und 3870; zudem weist der GGP unmittelbar an den Perimeter angrenzend das Hauptgebäude der Psychiatrischen Klinik als «erhaltenswert» aus und schreibt vor, dessen Aussichtslage freizuhalten; entlang der Cadonaustrasse ist zudem eine einseitige Baumreihe vermerkt. Der Generelle Erschliessungsplan sieht zudem eine Durchwegung des Perimeters vor; die Cadonaustrasse ist als Sammelstrasse ausgeschieden.

Der Quartierplan Cadonau überlagert die Grundstücke Nrn. 453, 3869 und 3870. Gemäss Zonenplan liegt das Gebiet in der Wohnzone W2 mit einer Ausnützungsziffer von 0.4. Der Perimeter umfasst eine Fläche von 19'337.23 m<sup>2</sup> und verfügt über eine anrechenbare Geschossfläche von 9'281.78 m<sup>2</sup> (Baufelder A-G). Er definiert die Baufelder A bis D und F sowie das Tiefgaragenportal und das Buswartehaus. Auf dem Baufeld E am nördlichen Ende des Perimeters steht das ehemalige Angestelltenhaus von 1910, das erhalten werden soll. Das Baufeld G wird im Rahmen eines Landabtausches mit der Parzelle 3869 ausgeschieden; es ist weitgehend von den Quartierplanvorschriften ausgenommen. Auf den Baufeldern A bis D und F sollen neue Wohnhäuser entstehen.

Das Richtprojekt sieht fünf zweigeschossige Volumen mit Attika über unregelmässigem Grundriss sowie teilweise versetzten Geschossen vor. Insgesamt sollen in der Überbauung rund 123 Wohnungen mit 1.5 bis 5.5 Zimmern entstehen. Für die Neubauten sind eingezogene Loggias mit leicht auskragenden Bereichen, raumhohe, hochformatige Fensteröffnungen sowie Fassaden mit vertikalen Holzlattungen vorgesehen. Neben privaten Dachterrassen sollen auch gemeinschaftliche Begegnungszonen entstehen; 60 % der Dachflächen sollen aber begrünt werden. Zwischen den Neubauten sind zusammenhängende Grünflächen aus Fettwiesen, Blumenwiesen, Feuchtstandorten mit Retentionsmulden und diversen Lebensräumen zur Förderung der Biodiversität geplant. Mehrere Wege verbinden die Cadonaustrasse mit der Psychiatrischen Klinik; zudem sollen Spielplätze sowie Treffpunkte realisiert werden. Eine niedrige Natursteinmauer soll entlang der Cadonaustrasse die Überbauung teilweise säumen. Am südlichen Ende der Parzelle ist die Einfahrt zu einer Tiefgarage geplant, die sich in Längsrichtung in der Mitte des Planungssperimeters ausdehnt. An der Cadonaustrasse besteht die Möglichkeit eines Buswartehauses.

## 5 Grundsätzliche Bemerkungen zum Umgang mit dem gebauten Erbe

In der 2007 erschienenen Publikation «Leitsätze zur Denkmalpflege in der Schweiz» formuliert die EKD Grundsätze, die sie ihren Gutachten stets zugrunde legt. Die Leitsätze berücksichtigen die fachlichen und wissenschaftlichen Erkenntnisse auf dem Gebiet der Denkmalpflege; sie richten sich nach Charten und internationalen Konventionen, die als zwischenstaatliche Vereinbarungen zum Schutz und zur Pflege des kulturellen Erbes für die Schweiz massgeblich sind.

In den Leitsätzen zur Denkmalpflege legt die EKD dar, dass Denkmäler als ortsgebundene Objekte geschichtlichen Zeugniswert haben. *«Denkmäler können Zeugnisse jeglichen menschlichen Wirkens sein, historischer Ereignisse und Entwicklungen, künstlerischer Leistungen, sozialer Einrichtungen, technischer Errungenschaften.»* (1.2) Denkmäler sind materielle Zeugnisse der Geschichte: *«Die Authentizität des Denkmals, d.h. die Existenz des Denkmals in seiner möglichst vollständig überlieferten Materie mit all ihren Zeitspuren, ist Voraussetzung dafür, dass heutige, aber auch spätere Generationen seine Vielschichtigkeit erkennen und interpretieren können. In solcher Erkenntnis und Interpretation liegt die Chance zu einem vertieften und stets neuen Denkmalverständnis. Nur wenn das Denkmal in seiner als historisch bedeutsam bewerteten Materialität, seiner Substanz, nicht geschmälert wird, kann es als Ausdruck bestimmter historischer Umstände interpretiert und diese Interpretation überprüft werden. Wird dem Objekt die überlieferte Substanz genommen, verliert es seine Denkmaleigenschaft unwiederbringlich.»* (1.3) Zum Zeugniswert von Denkmälern äussert sich die Kommission in ihren Leitsätzen wie folgt: *«Der Wert des Denkmals ist die Summe mehrerer Eigenschaften. Dazu gehört beispielsweise die kulturelle Bedeutung, die historische Nutzung, die Aussage über eine bestimmte soziale Schicht, über Einzelpersonen oder Körperschaften, die handwerkliche oder künstlerische Qualität, die Stellung innerhalb einer Siedlung oder in der Landschaft. Geschichtlichen Zeugnissen unlängst vergangener Zeit kann gleichrangiger Denkmalwert zukommen wie älteren Objekten.»* (1.4)

Gerade die Stellung innerhalb einer Siedlung oder in der Landschaft trägt wesentlich zum Wert des Denkmals bei. Dabei bildet die Umgebung einen wichtigen Rahmen für seine Wahrnehmung (1.5). Im Zuge baulicher Massnahmen sind schützenswerte Eigenschaften der Umgebung und damit die Wirkung des Denkmals zu erhalten; wichtig ist daher, dass vor jedem Eingriff in der Umgebung eines Denkmals erhaltene Elemente des historischen Kontexts bezeichnet sowie der Wirkungs- und Sichtbereich des Denkmals festgelegt sind (4.11). Die EKD empfiehlt, dass jede Massnahme, die den Charakter der gewachsenen Umgebung eines Denkmals beeinträchtigt, seine Beziehungen zu den historisch bedeutsamen Elementen seiner Umgebung nachhaltig verändert oder seine Einsehbarkeit schmälert, unterlassen oder rückgängig gemacht wird. Zufügungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind aus der Analyse des Bestehenden zu entwickeln; sie dürfen den Bestand in seiner Wirkung nicht beeinträchtigen (5.2).

Gleichzeitig sind Denkmäler Teil des heutigen Lebensraums, durch ihre Präsenz und ihre Nutzung prägen sie das heutige Leben und tragen zu seiner Gestaltung bei. Das Weiterbauen an ihnen ist Teil der heutigen Kultur, die Denkmäler werden dadurch auch zu zeitgenössischen Leistungen, zu Zeugnissen heutiger gesellschaftlicher Verhältnisse und Veränderungen (2.2). Bei Eingriffen an Denkmälern ist der Grundsatz der Nachhaltigkeit zu beachten, das heisst, dass diese den kommenden Generationen möglichst viele Optionen offen halten, sowohl zum Umgang mit dem Denkmal als auch zu seiner Kenntnis. (3.1) Alle Eingriffe in ein Denkmal sind zu dokumentieren, wobei die Dokumentation den Zustand vor, während und nach dem Eingriff darstellen soll. Gerade Untersuchungen, die mit der Zerstörung eines Denkmals einhergehen, können nicht wiederholt werden; entsprechend hohe Ansprüche müssen an die Dokumentation gestellt werden. (3.9; 6.4)

Die EKD äussert sich in den Leitsätzen auch zur Nutzung der Denkmäler, die für den langfristigen Erhalt wesentlich ist, da sie das Interesse an seinem Unterhalt sichert. Die angestammte Nutzung stellt dabei einen Wert dar, der nicht ohne wichtige Gründe aufgegeben werden sollte, jedoch nicht immer erhalten werden kann. Wichtig ist indes, dass sich allfällige neue Nutzungen – auch wenn die Suche danach nicht einfach ist – am Denkmal orientieren: *«Eine angemessene Nutzung begünstigt die*

*langfristige Erhaltung. Jede Nutzung muss sich an der Substanzerhaltung orientieren.» «Die Substanz des Denkmals hat Vorrang vor den heute geltend gemachten Bedürfnissen [...] Die neuen Ansprüche sind auf ihre Denkmalverträglichkeit zu prüfen, allenfalls zu reduzieren, unter Umständen abzulehnen.» (3.2) Das Erhalten originaler Denkmalsubstanz als bedeutsame und nicht erneuerbare Ressource hat Vorrang vor dem Maximieren einer ökonomisch oder ökologisch verstandenen Nachhaltigkeit. (3.1)*

## **6 Beurteilung und Beantwortung der Fragen**

### **6.1 Beurteilung**

Wie in Kapitel 3 ausführlich dargelegt, kommt der Siedlung Waldhaus ein sehr hoher und vielschichtiger Denkmalwert und, da sie die einzige Werksiedlung der 1940er Jahre auf dem Gebiet der Kantonshauptstadt Chur ist und zu den *«am authentischsten erhaltenen Siedlungsplanungen der Zeit in Graubünden»* gehört. Bis heute ist die Siedlung mit ihrem einheitlichen, schlichten Haustyp, in ihrer als historisch bedeutsam bewerteten Materialität und in ihrem ursprünglichen Charakter erhalten und als für die Entstehungszeit typisches Denkmal lesbar. Die Bauten finden sich innerhalb einer grossen Gartenanlage, die Teil des Denkmals ist. Denn die grossen Gärten, wenngleich sie im Laufe der Zeit aufgrund neuer Nutzungsansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner Veränderungen erfahren haben, zeugen auch heute noch vom Charakter einer *«ländlichen Siedlung»*; das Siedlungsbild wird durch die grossen Nutzgärten ebenso geprägt wie von den einfachen Bauten. Die Siedlung stellt insgesamt ein wichtiges materielles Zeugnis von sehr hohem architekturhistorischem, sozialgeschichtlichem und kulturellem Wert dar. Die grossen Gärten wie auch die von Obstbäumen gesäumte Wiese zwischen Siedlung und Klinik bilden einen wichtigen Rahmen für die Wahrnehmung der Siedlung sowie für die Wahrnehmung des Ensembles von Klinik und Siedlung und sind wesentlich für deren Wirkung.

Der geplante Quartierplan Cadonau sieht den vollständigen Abbruch aller bestehenden Bauten der *«Siedlung Waldhaus»* sowie eine vollständige Umgestaltung des Ortsbildteils 151 vor. Die unwiederbringliche Zerstörung der Siedlung widerspricht dem Schutzziel der *«ungeschmälerten Erhaltung der Siedlung Waldhaus mit ihren 1946 fertiggestellten Bauten und den dazugehörigen Gärten und Erschliessungen sowie dem 1910 fertiggestellten Angestelltenhaus in Substanz und Wirkung»* und würde zu einem irreversiblen Verlust des Denkmals und zu einer schwerwiegenden Beeinträchtigung des Ortsbildes von nationaler Bedeutung führen.

Auch der Freiraum zwischen der Siedlung Waldhaus und der Klinik soll mit der Festsetzung des Quartierplans überbaut werden. Zwar bliebe die steile Böschung zwischen dem flacheren Teil der Grünfläche und der Loëstrasse erhalten und die vorgesehenen Baukörper ragten nicht über die Böschungsoberkante, sodass der Blick von der Loëstrasse auf die Rheinebene und die sie umgebende Bergwelt erhalten und auch in umgekehrter Richtung die Sicht von der Ebene auf den markanten Gründungsbau nicht eingeschränkt würde. Dennoch würde die Überbauung des flacheren Teils die Funktion als Vordergrund des Klinikareals wesentlich schmälern, da sie talseitig nicht mehr in eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche eingebettet wäre. Anstatt als kompakte Anlage in einer weiträumigen, landwirtschaftlich genutzten offenen Fläche würde das Klinikareal mit der Bebauung des Ortsbildteils 151 verbunden. Auch fände sich die Wahrnehmung der Siedlung durch die nahe stehenden und von unten betrachtet massiven Baukörper ihres ländlichen Hintergrunds beraubt und daher in ihrer Wirkung beeinträchtigt. Die alleinige Freihaltung der Böschung ist zur Sicherstellung der heute vorhandenen ortsbildlichen Qualitäten aus der Sicht der Kommissionen nicht ausreichend. Der Quartierplan steht damit im Widerspruch zum Schutzziel einer *«ungeschmälerten Erhaltung des ortsbildprägenden unbebauten Freiraums zwischen der Siedlung Waldhaus und der Psychiatrischen Klinik»*. Auch diesbezüglich beurteilt die Kommission den Quartierplan als schwere Beeinträchtigung.

Aufgrund der oben ausführlich hergeleiteten Werte kommen die Kommissionen zum Schluss, dass die Siedlung Waldhaus insgesamt als schützenswertes Denkmal zu erhalten ist. Aus diesem Grund erübrigt sich die weitere Beurteilung des vorliegenden Quartierplans Cadonau hinsichtlich der Einpassung der neuen Bauvolumen in das Ortsbild.

## 6.2 Beantwortung der Fragen

1. *Ist die bestehende Siedlung Waldhaus samt Umgebung auch nach heutiger Betrachtungsweise unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes schützenswert? Weshalb bzw. weshalb nicht?*  
Ja, die Kommissionen kommen gestützt auf Kapitel 3 zum Schluss, dass die bestehende Siedlung Waldhaus schützenswert ist. Siehe Kapitel 3.
2. *Wie verhält sich der vorliegende Quartierplan Cadonau zu den Schutz- und Erhaltungszielen der ISOS Aufnahme Chur 1991, namentlich zum Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?*  
Der Quartierplan Cadonau bedingt die unwiederbringliche Zerstörung des Ortsbildteils 151. Dies widerspricht dem generellen Erhaltungsziel A des ISOS für den Ortsbildteil 151 wie auch dem konkretisierten Schutzziel «ungeschmälerter Erhaltung der Siedlung Waldhaus mit ihren 1946 fertiggestellten Bauten und den dazugehörigen Gärten und Erschliessungen sowie dem 1910 fertiggestellten Angestelltenhaus in Substanz und Wirkung». Die Umsetzung des Quartierplans Cadonau würde demnach zu einer irreversiblen schweren Beeinträchtigung der Schutzziele führen.
3. *Können diese Schutz- und Erhaltungsziele im Hinblick auf die im Quartierplan Cadonau vorgesehene Sondernutzungsplanung durch die EDK weiter konkretisiert werden?*  
Aufgrund der vertieften Analyse der Ortsbild- und Denkmalwerte haben die Eidg. Kommissionen die generellen Erhaltungsziele gemäss Verordnung zum ISOS in Kapitel 3 konkretisiert.
4. *Wie stehen die mit dem Quartierplan Cadonau verfolgten Ziele und Planungsgrundsätze gemäss RPG1 (verstärkte Innenverdichtung) zu den Schutz- und Erhaltungszielen gemäss Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?*  
Die Beantwortung dieser Frage gehört nicht zum fachlichen Auftrag der Kommissionen. Diese Frage muss im Rahmen einer Interessenabwägung beantwortet werden; ENHK und EKD äussern sich im Rahmen des Gutachtens einzig zu den Schutz- und Erhaltungszielen gemäss ISOS, verzichten aber auf eine Beantwortung der Frage.
5. *Wie ist der Quartierplan Cadonau unter dem Aspekt der sich akzentuierenden Wohnungsnot (gemäss BfS Leerstandsquote Chur 2022: 0.19%) zu bewerten?*  
Die Beantwortung dieser Frage gehört nicht zum fachlichen Auftrag der Kommissionen. Diese Frage muss im Rahmen einer Interessenabwägung beantwortet werden.
6. *Weitere Feststellungen und Bemerkungen?*  
Siehe Kapitel 3, 5 und 6.1.

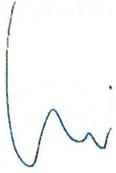
## 7 Schlussfolgerungen und Antrag

Auf der Basis der vorliegenden Unterlagen und der Ergebnisse des Augenscheins ihrer Delegation kommen die Kommissionen zum Schluss, dass die Siedlung Waldhaus von sehr hohem wissenschaftlichem Interesse ist und ihr hohe kulturelle und heimatkundliche Werte innewohnen; sie ist nach Ansicht der Kommissionen aus ortsbildlicher wie auch aus denkmalpflegerischer Sicht schutzwürdig. Der Quartierplan Cadonau würde durch den Abbruch der Siedlung Waldhaus zu einer dauerhaften und schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von Chur und zum Verlust eines bedeutenden Denkmals führen.

Die Kommissionen empfehlen, den Quartierplan Cadonau unter Erhalt der bestehenden Siedlung Waldhaus grundlegend zu überarbeiten. Ein Ersatz der beiden Bauten Cadonastrasse 40 und 42 würde aus der Sicht der Kommissionen voraussichtlich dann zu einer nur leichten Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, wenn die architektonischen und ortsbildlichen Qualitäten der Siedlung erhalten blieben.

Die Kommissionen danken für die Orientierung über den weiteren Verlauf des Geschäftes.

**Eidgenössische Natur- und  
Heimatschutzkommission**



Stefan Kölliker  
Präsident



Fredi Guggisberg  
Sekretär

**Eidgenössische Kommission für  
Denkmalpflege**



Stefan Wuelfert  
Präsident



Irene Bruneau  
Sekretärin