

Verwaltungsgericht Graubünden

Plessurstrasse 1

7000 Chur

EINSCHREIBEN

02.03.2022

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten die

B E S C H W E R D E

von

Ammann, Anita, Buchserstrasse 29, 8157 Dielsdorf (Eigentümerin Loestrasse 116, 7000 Chur)

Caltabiano, Agnes und Cirino, Cadonastrasse 8, 7000 Chur

Caltabiano Cinzia, Kaltbrunnstrasse 12, 7000 Chur

Cavegn Robert und Rimml Barbara, Cadonastrasse 53, 7000 Chur

Cavegn Rita, Cadonastr. 55, 7000 Chur

Colombo Brigitte und Pietro, Cadonastrasse 3, 7000 Chur

Gelpke Almuth, Kirchgasse 80, 7000 Chur

Giannini Marco, Jüstliweg 2, 7000 Chur

Keller Elisabeth, Cadonastrasse 17, 7000 Chur

Regi Heidi und Guolf, Heckenweg 5, 7000 Chur

Savio-Niggli Dorothea, Cadonastrasse 28, 7000 Chur

Schier Kristin und Dominic, Cadonastrasse 24, 7000 Chur

Schulthess Edith und Martin, Cadonastrasse 36, 7000 Chur

Valaulta Angelina, Cadonastrasse 1, 7000 Chur

Vivalda Gianrico, Loestrasse 91, 7000 Chur

Vivalda-Wetten Elaine, Seehornstrasse 3, 7260 Davos (Eigentümerin Wohnung Loestrasse 91)

alle vertreten durch den unterzeichnenden Rechtsanwalt,

gegen **Kanton Graubünden** und die **ASGA Pensionskasse** Genossenschaft, Rosenbergstrasse 16, 9000 St. Gallen, beide vertreten durch MLaw Christian Fey, Hartbertstrasse 1, 7001 Chur,

betreffend

1. Genehmigungsentscheid des Stadtrats von Chur vom 18.01.2022, versandt am 28.01.2022, zugestellt am Montag 31.01.2022, betreffend den Quartierplan Cadonau, sowie
2. Beschluss des Stadtrates vom 18.08.2020 betreffend Quartierplan Cadonau (Ausnützungsbonus von 10 % und Inaussichtstellung einer Ausnahme für Attikageschosse),
3. Beschluss des Stadtrates vom 15.12.20 betreffend Quartierplan Cadonau (Ausnützungsbonus von 19 % und Inaussichtstellung einer Ausnahme für Attikageschosse),
4. Beschluss des Stadtrats von Chur vom 18.01.2022 betreffend Ausstand von Sandra Maissen und Patrik Degiacomi.

A. ANTRAG

1. Die angefochtenen Entscheide seien aufzuheben. Dem Quartierplan Cadonau sei die Genehmigung zu verweigern.
2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge im Verfahren vor der Stadt Chur und vor dem Verwaltungsgericht.

Verfahrensrechtlicher Antrag

3. Die Vorinstanz sei anzuweisen, dem Verwaltungsgericht sämtliche Akten des Quartierplanverfahrens Cadonau (Protokolle, **Korrespondenz**, Untersuchungen etc.) herauszugeben und es seien diese Akten den Beschwerdeführern im Hinblick auf eine Ergänzung der Beschwerde zuzustellen.
4. Es sei eine öffentliche Hauptverhandlung samt Augenschein durchzuführen.

B. FORMELLES ZUR BESCHWERDEBERECHTIGUNG

1. Vollmachten

Meine Vertretungsbefugnis ergibt sich aus den bei den Vorakten liegenden Vollmachten. Neu von mir vertreten werden Rita Caveng, Robert Caveng und Barbara Rimml, die selbständig Einsprache eingelegt hatten. Bei den Beschwerdeführerinnen Anita Ammann und Elaine Vivalda leitet sich ihre Beschwerdelegitimation aus der Eigentümerstellung ab. Im Bestreitungsfall wird auf gerichtliches Verlangen hin ein Eigentümnachweis nachgereicht.

2. Frist

Mit der heutigen Eingabe ist die dreissigtägige Beschwerdefrist eingehalten.

3. Legitimation

Alle Beschwerdeführer leben in der Umgebung des Quartierplangebiets und sind aufgrund der nachbarschaftlichen Auswirkungen der geplanten Grossüberbauung durch den unvermeidlichen Mehrverkehr, die ortsbildmässige Beeinträchtigung und die planungsrechtlichen Folgen in ihren verfahrensrechtlich geschützten Interessen betroffen. Das Quartierplangebiet und das zu realisierende Bauprojekt ist derart gross, dass die Bauarbeiten und die verkehrsmässige Erschliessung unmittelbare Auswirkungen in einem weiten, mindestens 500 m betragenden Umkreis haben. Da der Quartierplan überdies dem für die Behörden verbindlichen kommunalen Richtplan (insbesondere Gebiet Loe) und die hängige Revision der Ortsplanung präjudiziert, sind grundsätzlich sämtliche Einwohner der Stadt Chur einsprache- und beschwerdeberechtigt.

Alle Beschwerdeführenden waren am vorinstanzlichen Verfahren beteiligt und sind durch den entsprechenden Entscheid berührt.

C. FORMELLE RÜGEN BETREFFEND DAS VORINSTANZLICHE VERFAHREN

1. Ausstand

1.1 Ausstand von Stadtpräsident Urs Marti

- 1.1.1 Im Entscheid vom 18.01.22, N 10, S. 12, hiess die Vorinstanz das Ausstandsbegehren gegen Stadtpräsident Urs Marti unter Bezugnahme auf BGE 140 I 326 gut. Die Teilnahme von Marti würde gegen Art. 289 Abs. 1 BV verstossen, weil dieser bereits ein Mitglied des Beurteilungsgremiums gewesen sei, das im Rahmen des Investorenwettbewerbs dem Projekt „Baumweissling“ den Zuschlag erteilt habe. Deshalb habe der erste Stadtratstellvertreter zur Beurteilung des Quartierplans Einsitz zu nehmen.

- 1.1.2 Damit ist das Problem der Beteiligung von Urs Marti am Quartierplanverfahren aber nicht gelöst. Als Jurymitglied des Investorenwettbewerbs hätte Urs Marti überhaupt nicht mit dem Quartierplanverfahren Cadonau befasst sein dürfen. Die Ausstandspflicht umfasst nicht nur die Beschlussfassung im engeren Sinne, sondern *„alle Verfahrenshandlungen der entscheidbefugten Personen“* (Kiener/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, 2015), insbesondere auch bei der Vorbereitung des Geschäftes und der Mitwirkung im Rahmen des zum Entscheid führenden Verfahrens.
- 1.1.3 Im angefochtenen Entscheid räumt die Vorinstanz selbst ein, dass sich der Stadtrat in cor-pore bereits vor dem Genehmigungsentscheid eng mit dem Kanton und der ASGA abge-sprochen habe. Der Stadtrat habe *„- wie vorliegend – bei den jeweiligen einzelnen Pla-nungsschritten und den bei Quartierplanungen notwendigen Zwischenentscheiden bereits von Gesetzes wegen als Baubehörde mitgewirkt und damit öffentliche Interessen wahrge-nommen“* (N. 10, S. 11). Als federführendes Mitglied des Stadtrates trat stets Stadtpräsident Marti auf.
- 1.1.4 Urs Marti hat somit verfahrensleitend am Quartierplanverfahren teilgenommen, obschon er wegen seiner Beteiligung am Investorenwettbewerb von Amtes wegen hätte in den Aus-stand treten müssen. Seine Beteiligung am Quartierplanverfahren führt gestützt auf Art. 6 Ziffer 1 EMRK, Art. 29 Abs. 1 BV, Art. 30 BV und Art. 6a-c VRG dazu, dass der Genehmigungs-entscheid ohne weiteres aufzuheben ist.
- 1.1.5 Hinzu kommt erschwerend, dass Urs Marti als unterzeichnender Vorsitzender des Stadtrats an den Beschlüssen vom 18.08.20 und 15.12.20, mitgewirkt hatte. Die entsprechenden Be-schlüsse waren nicht Teil der öffentlich aufgelegten Quartierplanakten und wurden dem Unterzeichneten erst auf Verlangen während laufender Beschwerdefrist von der Vorinstanz übermittelt.
- 1.1.5.1 Im ersten Entscheid vom 18.08.20 nahmen Urs Marti und die übrigen Mitglieder des Stadt-rates eine sehr positive Haltung zum privaten Quartierplan ein und stellten einen Ausnüt-zungsbonus von 10 % und eine Ausnahmeregelung für Attikageschosse in Aussicht. Das als Beschluss bezeichnete Dokument, das sogar ausdrücklich auf den Investorenwettbewerb Be-zug nimmt, wurden den Investoren zugestellt. Das Dokument zeigt nicht nur, dass Urs Marti an den präjudizierenden Vorentscheidungen im Quartierplanverfahren direkt beteiligt war, sondern es hat zur Folge, dass auch diese Entscheidungen – wie beantragt – durch das Ver-waltungsgericht aufzuheben sind.
- 1.1.5.2 Im zweiten Entscheid vom 18.12.20 geht der Stadtrat, wieder unter der Führung von Urs Marti, noch weiter. Es wird in diesem Beschluss definitiv – und entgegen dem Antrag der Baukommission - ein Ausnützungsbonus von 19 % festgelegt, und erneut wird *„eine Aus-nahmeregelung für die Attikageschosse in Aussicht gestellt“*. Die entsprechende Verfügung, die den Genehmigungsentscheid massgeblich präjudiziert, wurde wieder dem Kanton

Graubünden zugestellt. Auch dieser Entscheid zeigt, dass Urs Marti an den Vorentscheidungen im Quartierplanverfahren direkt beteiligt war, mit der Folge, dass auch diese Verfügung – wie beantragt – durch das Verwaltungsgericht aufzuheben ist.

1.1.5.2 Trotz eines entsprechenden Antrags im Rahmen des Einspracheverfahrens, wo die Herausgabe sämtlicher im Zusammenhang mit dem Quartierplan hängenden Akten, Korrespondenzen und Protokolle verlangt wurde, wurde dies stets verweigert. Es ist deshalb anzunehmen, dass Urs Marti noch an weiteren Entscheidungen, Vorbereitungen und Besprechungen im Zusammenhang mit dem Quartierplan Cadonau beteiligt war. Als Beispiel, das uns auch erst während hängiger Beschwerdefrist übermittelt wurde, kann das Schreiben von Urs Marti, das dieser am 02.09.20 im Namen des Stadtrates an Markus Bollhalder als Vertreter der Investoren sandte, dienen. Darin hält Marti mit kaum zu überbietender Begeisterung fest: *„In der Folge hat der Stadtrat am 18.08.2020 beschlossen, dass der städtebauliche Entwurf den Anforderungen einer sehr guten Beziehung der geplanten Bauten zur baulichen und landschaftlichen Umgebung und untereinander zu entsprechen vermag“ ... Zudem kann eine Ausnahmeregelung für die vorgesehene Gestaltung des Attikageschosses zugesichert werden.*“ Dieses Schreiben zeigt nicht nur die zentrale Beteiligung von Marti an der Entscheidungsfindung, sondern auch die distanzlose Einstellung des von ihm geleiteten Stadtrates zum Projekt.

1.2 Wie auch die Vorinstanz einräumt, liegt gegen Urs Marti wegen Vorbefassung ein Ausstandsgrund vor. Ausstandsgründe sind zwingender Natur und von Amtes wegen zu beachten (Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O, S. 138, BGE 119 V 456). Nach seiner Beteiligung am Investorenwettbewerb, die mit Wissen und Zustimmung des Stadtrates erfolgt sein muss, hätte Urs Marti in keiner Weise mehr am Quartierplanverfahren beteiligt sein dürfen.

„Wird das Ausstandsbegehren gegen einen Amtsträger gutgeheissen, sind die bereits erfolgten Verfahrenshandlungen des Amtsträgers zu wiederholen. Verfügungen, die unter Verletzung von Ausstandsvorschriften erlassen wurden, sind aufzuheben ... Der Anspruch auf Unbefangenheit ist - wie grundsätzlich alle Verfahrensrechte – formeller Natur. Aus diesem Grund muss die Beschwerdeführerin nicht nachweisen, dass die angefochtenen Verfügung ohne Mitwirkung der befangenen Person anders ausgefallen wäre.“ (Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O, S. 138, BGE 120 IV 226).

Dies entspricht auch der Rechtsprechung des Verwaltungsgerichts Graubünden: In PVG 2011 20 hielt das Gericht fest, dass sich der Ausstand auch bei Gemeinden nach Art. 6a – 6 c VRG richte und dass sämtliche Entscheide, an denen der ausstandsbelastete Gemeindepräsident beteiligt war, aufzuheben seien.

1.3 Die unmittelbare Beteiligung von Urs Marti am Quartierplanverfahren und den dort getroffenen Entscheidungen führt gestützt auf Art. 6 Ziffer 1 EMRK, Art. 29 BV und den erwähnten Ausstandsbestimmungen des VRG dazu, dass nicht nur die angefochtenen

Verfügungen aufzuheben sind, sondern dass das gesamte Quartierplanverfahren ungültig ist. Das Verfahren ist wieder auf Stand 0 zurückzusetzen, beginnend mit dem – uns nicht vorliegenden – Gesuch der Investoren im Zusammenhang mit der Einleitung eines Quartierplanverfahrens.

Nur am Rand sei darauf hingewiesen, dass die Verletzung der Ausstandsbestimmungen selbstverständlich im verwaltungsgerichtlichen Verfahren nicht geheilt werden kann.

1.2 Ausstand der Stadträte Maissen und Degiacomi

1.2.1 Im vorinstanzlichen Einspracheverfahren haben wir Folgendes ausgeführt:

*„Gemäss dem Planungsbericht, den Remund + Kuster für den Kanton Graubünden als Planurheber verfasst haben, wurde der Stadtrat von Chur bereits frühzeitig ins **private Quartierplanverfahren** integriert, und zwar in 4 Phasen: 1) bei den Rahmenbedingungen, 2) beim städtebaulichen Entwurf, 3) bei der Ausarbeitung des Quartierplans, 4) bei der rechtlichen Umsetzung (vgl. Ziff. 2, S. 5 unten). Der Bericht hält fest:*

„Um eine möglichst hohe Plansicherheit zu erreichen, erfolgt im Übergang der einzelnen Phasen jeweils unter Einbezug der Baukommission und der Stadtverwaltung eine Beurteilung durch den Stadtrat“ (Unterstreichung eingefügt).

Damit stellt sich die Frage, ob der Stadtrat von Chur überhaupt noch in der Lage ist, vor dem Hintergrund der bereits getätigten Beurteilungen über den privaten Quartierplan Cadonau unbefangen zu entscheiden. Um beurteilen zu können, ob gegen sämtliche Mitglieder des Stadtrates von Chur ein Ausstandsbegehren gestellt werden muss, beantragen wir die Bekanntgabe sämtlicher Sitzungsprotokolle des Stadtrates von Chur, die im Zusammenhang mit dem Quartierplan stehen, sowie die zwischen der Stadt Chur und dem Kanton Graubünden bzw. dessen Stellvertretern in diesem Zusammenhang geführte Korrespondenz (Post, E-mail, etc.).“

1.2.2 Der verfahrensrechtliche Antrag auf Herausgabe der entsprechenden Dokumente wurde im vorinstanzlichen Verfahren überhaupt nicht behandelt. Weder wurden die verlangten Urkunden zur Verfügung gestellt, noch wurde im Entscheid vom 18.01.22 darauf eingegangen.

Dies stellt bereits für sich allein eine Verletzung des Anspruchs auf Akteneinsicht und auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV, Art. 6 Ziffer 1 EMRK und Art. 13, 16 und 17 VGG dar. Da dieser Anspruch formeller Natur ist, und das Verwaltungsgericht den Ausstandsentscheid nicht stellvertretend für den Churer Stadtrat treffen kann, ist die angefochtene Verfügung auch unter diesem Aspekt aufzuheben.

- 1.2.3 Ebenso wichtig ist im vorliegenden Konnex, dass der Stadtrat von Chur unser Ausstandsbegehren, das sich gegen die übrigen Stadträte Sandra Maissen und Patrik Degiacomi richtete, materiell abgewiesen hat. Eine Begründung dafür fehlt vollständig, und die Bezugnahme auf PVG 2011 Nr. 20 ist falsch, weil – wie gezeigt – dort die Ausstandspflicht bejaht wurde. Im vorliegenden Fall ist indessen nicht erkennbar, wer darüber entschieden hat, ob Sandra Maissen und Patrik Degiacomi in den Ausstand treten müssen. In rechtlicher Hinsicht ist alles klar: die beiden betroffenen Stadträte konnten diesen Entscheid nicht treffen, und auch der erste Stellvertreter wird nicht als Teil des Ausstand-Beurteilungs-Gremiums genannt. Ebenso steht fest, dass der Churer Stadtrat nach Stadtverfassung und Geschäftsordnung nur in einer Dreier-Komposition entscheidungsfähig ist.

Tatsächlich passiert ist mit grösster Wahrscheinlichkeit Folgendes: Anlässlich der Sitzung vom 18.01.22 wurde von Sandra Maissen und Patrik Degiacomi – ohne Beizug des ersten Stellvertreters – die Frage des Ausstands von Marti, aber auch gleich in eigener Sache entschieden. Dies widerspricht Art. 6 Abs. 1 lit. b VRG, aber auch Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Ziffer 1 EMRK, und führt zur Aufhebung des entsprechenden Entscheids. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass es bei einer Verletzung der Vorschriften über die Behandlung des Ausstandsbegehrens „keine Rolle spielt“ ... „ob das Ausstandsbegehren oder die weiteren Begehren des Beschwerdeführers begründet sind oder nicht“ (PVG 2011 20 in fine).

- 1.2.4 Zu erwähnen ist im vorliegenden Zusammenhang das doch sehr eigenartige Verhalten des Churer Stadtrates während der hängigen Beschwerdefrist:

Am 14.02.22 schrieb der Unterzeichnete dem Stadtrat folgendes:

„Im Hinblick auf den Weiterzug Ihres Einspracheentscheides vom 18.01.22, zugestellt am 31.01.22, ans Verwaltungsgericht ersuche ich Sie um die Zustellung sämtlicher Verfahrensakten im Zusammenhang mit der Quartierplanung Cadonau.

Das Begehren um Aktenherausgabe betrifft – wie schon in der Einsprache beantragt - auch den Investorenwettbewerb und sämtliche Sitzungsprotokolle des Stadtrates von Chur, die im Zusammenhang mit dem Quartierplan stehen, sowie die zwischen der Stadt Chur und dem Kanton Graubünden bzw. dessen Stellvertretern in diesem Zusammenhang geführte Korrespondenz (Post, E-mail, etc.). Die entsprechenden Unterlagen sind auch deshalb notwendig, um entscheiden zu können, ob neben Herrn Stadtpräsident Marti noch andere Mitglieder des Stadtrates hätten in Ausstand treten müssen.

Ich bitte Sie ferner um die Zustellung des vollständigen Entscheidprotokolls hinsichtlich des Entscheids vom 18.01.22, gerade auch im Hinblick auf die Entscheidung der Ausstandsfragen.“

In der Folge eröffnete der Rechtskonsulent der Stadt, Patrick Benz, am 16.02.22 dem Unterzeichneten einen eingeschränkten Zugang auf gewisse Unterlagen, weigerte sich aber,

die Protokolle des Stadtrates herauszugeben. Auf mein Nachhaken vom gleichen Tag, in welchem ich unter Hinweis auf die Bestimmungen des VRG die Herausgabe der massgeblichen Dokumente verlangte, behauptete der Rechtskonsulent mit erstaunlicher Arroganz, er könne meinen Ausführungen nicht folgen. Am 18.02.22 verlangte ich erneut gestützt auf Art. 13, 16 und 17 VRG Bekanntgabe der am Entscheid vom 18.01.22 beteiligten Stadträte und die Herausgabe der entsprechenden Protokolle. Daraufhin teilte mir der Rechtskonsulent mit, der Stadtrat tate „ – ohne gegenteiligen Hinweis auf dem jeweiligen Beschluss selbst – immer in der ordentlichen Dreierbesetzung, ergänzt durch den Stadtschreiber“. Die Herausgabe der Protokolle müsse ich über ein Editionsbegehren vor Gericht beantragen. Auf mein Mail vom 22.02.22, in welchem ich den Antrag erneuerte, und konkret die Bekanntgabe der Namen der Personen verlangte, die am Entscheid vom 18.01.22 beteiligt waren, erhielt ich nie eine Antwort.

Damit ist klaggestellt, dass am Entscheid des Stadtrates von Chur hinsichtlich des Ausstands nur die vom Ausstandentscheid selbst betroffenen Sandra Maissen und Patrik Degiacomi, und vielleicht noch der 1. Stellvertreter, beteiligt waren. Weitere Personen werden weder im Entscheid erwähnt, noch sind diese Teil der ordentlichen Besetzung. Dass aber Maissen und Degiacomi nicht über den eigenen Ausstand entscheiden konnten, ist offensichtlich und wurde bereits dargelegt.

Es steht ausser Frage, dass die auch für die Gemeindebehörden geltenden Bestimmungen der Art. 12, 13, 16 und 17 VRG, nota bene in einem kantonalen Gesetz statuiert, der vom Stadtrat Chur selbst erlassenen Geschäftsordnung vorgehen. Und dass die namentliche Bekanntgabe der entscheidenden Personen unabdinglich ist, braucht nicht besonderes betont zu werden. Das Verhalten des Stadtrats in dieser Sache ist ebenso unerhört wie rechtswidrig, und der offensichtliche Versuch, die Sache zu vertuschen, spricht für sich. Nur am Rand sei erwähnt, dass die beigelegte E-Mail-Korrespondenz auch Herr Degiacomi zugestellt wurde.

Damit ist auch unser Gesuch um Herausgabe sämtlicher Akten begründet.

2. Verletzung des Replikrechts

- 2.1 Auf die Einsprache von Barbara Rimkli, Robert Cavegn und Rita Caveng, sowie die von mir für Erika und Martin Aebi und Mitbeteiligte Einsprache hin antworteten der Kanton Graubünden und die ASGA Pensionskasse am 10.06.21 mit zwei 29-seitigen Stellungnahmen. Diese wurden den Einsprechern von der Vorinstanz indessen nie zugestellt, obschon dafür mehr als genügend Zeit bestanden hätte. Im Beschluss der Vorinstanz werden die Stellungnahmen der Investoren seitenlang zitiert, und in der Begründung des Entscheids wird inhaltlich in allen wesentlichen Punkten darauf abgestellt, teilweise in wörtlicher Übernahme der entsprechenden Ausführungen.

2.2 Dazu Kiener/Rütsche/Kuhn, a.a.O, N. 234, und 235:

„Das Äusserungsrecht gemäss Art. 29 Abs. 2 BV bezieht sich nicht nur auf Handlungen der Behörde, sondern auch auf Eingaben von anderen Parteien“ ... eine Partei „hat das Recht, alle neuen und entscheidungswesentlichen Eingaben der Gegenpartei oder der Vorinstanz zur Kenntnis zu nehmen und dazu Stellung zu nehmen. Entscheidend ist eine Eingabe dann, wenn sie prozessual zulässig und materiell geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 138 I 154 E. 2.3.2.s. 156 f.). Dieses allgemeine Replikrecht gilt für alle Arten von Verfahren vor Verwaltungs- und Gerichtsbehörden“. (Unterstreichung eingefügt).

2.3 Dass die Eingaben des Kantons Graubünden und der ASGA im Rahmen eines privat initiierten Quartierplanverfahrens entscheidungswesentlich sind, ist offensichtlich. Ebenso steht fest, dass sich die Vorinstanz in allen wesentlichen Punkten auf die Ausführungen der Investoren gestützt hat. Die entsprechenden Eingaben hätten deshalb den Einsprechenden mit der Möglichkeit, eine Replik einzureichen, zugestellt werden müssen. Die – juristisch beschlagene – Vorinstanz hat dies nicht getan; ob aus Unverstand oder wider besseres Wissen, kann hier offen gelassen werden. Entscheidend ist, dass die Vorinstanz mit ihrem Verhalten sowohl den Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 16 VRG) wie auch den Anspruch auf Akteneinsicht (Art. 17 VRG) verletzt, ebenso Art. 29 Abs. 2 BV und Art. 6 Ziffer 1 EMRK.

2.4 An dieser Stelle ist zu betonen, dass die Verletzung des Anspruch auf rechtliches Gehör nicht im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden kann. Dies einerseits deshalb, weil konkret ein sehr schwerer Verstoß vorliegt, der einer Heilung ganz allgemein nicht zugänglich ist (BGE 129 I 329). Die Vorinstanz hat durchwegs die Argumentation der Investoren übernommen. Andererseits ist eine Heilung auch deshalb nicht möglich, weil der Stadt Chur im Rahmen des Planungsermessens und der Gemeindeautonomie ein Beurteilungsspielraum zukommt, in welches das Verwaltungsgericht nicht eingreifen kann und praxisgemäss auch nicht eingreifen will. Mit einer Heilung würde den Einsprechern die Möglichkeit entzogen, ihren Standpunkt – hinsichtlich der zentralen Stellungnahme der Investoren - vor der einzigen Instanz vorzubringen, die rechtlich und tatsächlich über einen uneingeschränkten Ermessensspielraum verfügt. Auch dies widerspricht Art. 29 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK.

D. MATERIELLE KRITIK

1. Quartierplan präjudiziert die übergeordnete Planung

1.1 Revisionsbedürftigkeit der übergeordneten Planung

Die Grundordnung der Stadt Chur (Baugesetz, Genereller Gestaltungsplan, Genereller Erschliessungsplan, Zonenplan) wurde letztmals in den Jahren 2005 – 2007 einer Gesamtrevision unterzogen (Inkraftsetzung 15.09.2007). Die Grundordnung der Stadt Chur ist

revisionsbedürftig und wird gegenwärtig einem Revisionsverfahren unterzogen. Der Zonenplan muss insbesondere den Anforderungen der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (Revision 2014) angepasst werden, insbesondere zu beachten ist auch der 15-jährige Planungshorizont von Art. 15 Abs. 1 RPG. Das banale Argument der Stadt Chur unter C. 12, S. 13, dass Pläne eine „gewisse Beständigkeit“ haben müssten, und deshalb eine akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplanes grundsätzlich ausgeschlossen sei, ist eben gerade dann nicht mehr beachtlich, wenn ein Nutzungsplan – wie im vorliegenden Fall – gestützt auf das Bundesrecht überprüft werden muss. Die Überprüfungspflicht nach Art. 21. Abs. 2 RPG besteht aktuell in optima forma, wie die nachfolgenden Ausführungen zeigen. Eine Genehmigung des Quartierplans wäre nach Art. 22 Abs. 2 lit. a RPG unzulässig.

1.2 Seit 2007 eingetretene Veränderungen

Das Gebiet um die Klinik Waldhaus hat sich in den letzten Jahren markant verändert. Zu erwähnen sind der Neubau des Kantonsspitals und der sich im Bau befindliche Neubau der Notfallstation/Akutklinik. In nächster Zeit steht der Ausbau der provisorischen oberirdischen Parkieranlage auf der ans Quartierplangebiet angrenzenden Parzelle 118 an, sowie der auf der gleichen Parzelle vorgesehene Neubau einer Klinik für Kinder- und Jugendpsychiatrie. Insgesamt werden im Zusammenhang mit den erwähnten Bauvorhaben rund 220 Parkplätze erstellt. Im Gebiet Bürgerheim sind auf den Parzellen der Bürgergemeinde und angrenzender Privateigentümer weitere Bauprojekte mit einer grossen Anzahl Wohnungen zu erwarten. Die umliegenden Altersheime planen ihre Ausbauprojekte ohne Koordination mit benachbarten Institutionen. Zusätzlich will der Kanton im Zentrum dieses Gebietes 124 Wohnungen mit rund 125 Parkplätzen erstellen.

Alle diese Bauvorhaben sollen ohne koordinierte städtebauliche Entwicklungsstrategie erstellt werden. Die aktuelle Erschliessungsplanung ist absolut unzulänglich und steht in Revision. Die Problematik des Radwegs nach Trimmis und insbesondere der erhebliche Auswegverkehr über die Loestrasse Richtung Nord wird überhaupt nicht in eine übergreifende Planung integriert. Der Einfluss der Überbauung auf Umgebungsschutz und Naherholungsgebiet wird nirgends thematisiert. Die Planungsgrundlagen der Stadt sind für die anstehenden Projekte trotz dringenden Handlungsbedarfs nicht vorhanden, bzw. nicht mehr aktuell. Der Teilrichtplan Chur Obermasans ist an die Bedürfnisse der Klinik Waldhaus und Umgebung für die nächsten 15 Jahre anzupassen. Der gültige Zonenplan bildet keine genügende Rechtsgrundlage mehr für weitere Bewilligungen. Der generelle Erschliessungsplan ist der neuen Verkehrssituation – auch im Sinne einer sinnvollen Steuerung – anzupassen (Trennung Auto-, Velo- und Fussgängerkehr, Definition öffentlicher Verkehr); ebenso die Aufhebung und Ersetzung der Parkierungsprovisorien.

2. Berücksichtigung des ISOS im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Wichtig ist im vorliegenden Zusammenhang, dass die Stadt Chur verpflichtet ist, die Vorgaben des ISOS in ihre Richt- und Ortsplanung aufzunehmen (BGE 135 I 209). Der Quartierplan betrifft die im ISOS aufgenommene „Siedlung Waldhaus“ samt Umschwung und Baugruppe, die in ihrer Substanz mit dem Erhaltungsziel A geschützt ist. Das Gebiet ist deshalb im Rahmen der laufenden Revision der Ortplanung als Schutzzone nach Art. 17 RPG in den Zonenplan aufzunehmen.

Die vorgängige Revision der Ortsplanung stellt eine unabdingbare Voraussetzung für die anstehende Quartierplanung dar. Dies hat Auswirkungen auf die Legitimation der Beschwerdeführer, aber auch darauf, dass mit der Umsetzung des RPG eine bundesrechtliche Aufgabe betroffen ist.

3. Genehmigungserfordernis für den Quartierplan durch die kantonalen Behörden

3.1 Im BGE 1 C_518/2010, E. 2.4, hat das Bundesgericht festgehalten, dass bei kommunalen Gestaltungsplänen – wozu auch der vorliegende Quartierplan gehört – *„eine ausschliessliche Genehmigungskompetenz des Gemeinderats ... wohl Art. 26 RPG nicht zu genügen vermöchte.“* Das Bundesgericht hielt fest, dass sich in dem zu beurteilenden Fall das Problem nicht konkret stelle, weil der Gestaltungsplan keine weitergehende Ausnützung vorsehe, als sich dies bereits aus der ordentlichen Zonenordnung ergebe.

3.2 Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Verfahren nicht erfüllt: Im angefochtenen Entscheid wird die zonengemässe Nutzung noch durch einen Bonus von 19 % erhöht, und es werden auch Ausnahmen von der Normbauweise im Zusammenhang mit der Gestaltung der Atriumwohnungen bewilligt. Die entsprechende Nutzung ist damit nicht mehr zonenkonform, und würde deshalb einen Genehmigungsentscheid der Regierung im Rahmen der Änderung der Ortsplanung voraussetzen. Insbesondere die Erhöhung der Ausnützung um 19 %, die von der Baukommission explizit als nicht gerechtfertigt erachtet wurde, verletzt Art. 26 RPG und würde eine kantonale Genehmigung voraussetzen.

3.3 Die Erhöhung auf 19 % nicht nur formell unzulässig, sondern auch in sachlicher Hinsicht unangemessen. Dazu die Baukommission mit Schreiben vom 09.12.21: *„Die Baukommission hält ferner nochmals fest, es sei schwierig nachvollziehbar, dass bei privaten Investoren grundsätzlich höchstens 17 % Bonus bei der AZ gewährt würden, vorliegend dem Kanton indes ein Bonus von 19 % zugestanden werde.“*

Der Quartierplan ist deshalb – in Ermangelung einer kantonalen Genehmigung und wegen inhaltlicher Unangemessenheit des Bonus – rechtswidrig und damit nicht genehmigungsfähig.

4. Unvereinbarkeit des Quartierplans mit dem geltende Baugesetz der Stadt Chur

- 4.1 **Art. 75 BG** hält unter dem Titel „Inventare“ fest, dass *„geschützte und als schützenswert bezeichnete Bauten, Bauteile, Anlagen und Baumgruppen nicht abgebrochen werden“* dürfen.

Art. 75 BG definiert nicht, aufgrund welcher Inventare sich das Kriterium der geschützten bzw. schützenswerten Bauten und Anlagen bezieht. Aus dem Sinn und Zweck der Bestimmung, die auf den Erhalt der anerkannt wertvollen architektur- und kulturhistorisch relevanten Bausubstanz abzielt, kann abgeleitet werden, dass jedes von Bund, Kanton oder Gemeinde erstellte Inventar gemeint ist, also auch das ISOS-Inventar. Die Siedlung Waldhaus wurde im ISOS-Inventar als Baugruppe 0.30 *„Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgarten, 40er Jahre“* und die Gärten auf der Parzelle 453 als *„Umgebungszone XXXIV, Wiesland mit Obstbaumgarten um die Heilanstalt“* aufgenommen, und zwar mit dem Erhaltungsziel A, Erhaltung der Substanz, beim Wiesland *„Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche“*. Nachdem der Quartierplan Cadonau den rücksichtslosen Abriss und die Totalüberbauung von Siedlungsfläche und Wiese vorsieht, widerspricht er Art. 75 BG.

- 4.2 **Art. 76 BG** bestimmt unter dem Titel „Erhaltenswerte Bauten“ – ohne Erwähnung eines Inventars –, dass solche „Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen“ nach Möglichkeit zu erhalten sind (Abs. 1). Ein *„Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafür sprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern.“*

Gemäss dem architekturhistorischen Gutachten von Frau Ludmilla Seifert-Uherkovich vom 20.02.2017, Ziff. 5.3 verdient die Siedlung *„einen besonderen Schutzstatus“*. Aus kulturhistorischer Sicht besteht ein hohes Interesse, diese in gesellschafts- und wirtschaftshistorischer Sicht bedeutsame städtebauliche Leistung aus den Vierzigerjahren in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten“. Die Gutachterin bestätigt ausdrücklich *„die im ISOS formulierte Schutzvermutung“*. Ihre Empfehlung, das Ensemble trotz dieser fachtechnischen Einschätzung nicht als schützenswert, sondern bloss – aber immerhin – als erhaltenswert einzustufen, beruht nach ihren eigenen Worten *„auf pragmatischen Überlegungen“*. Auf diese pragmatischen oder – besser gesagt - opportunistisch-fachfremden Überlegungen, die auch rechtlich falsch sind, ist noch zurückzukommen. Massgeblich im Zusammenhang mit Art. 76 BG ist einzig, dass die von der Denkmalpflege – selbstverständlich im Auftrag des Kantons als potentieller Bauherr – beigezogenen Expertin die *Schutzwürdigkeit* der Siedlung gemäss ISOS klar bejaht, in jedem Fall die Siedlung aber *explizit als erhaltenswert im Sinne von Art. 76 BG* bewertet.

Die Konsequenzen sind klar: Ein Abbruch darf nur erfolgen, wenn *kumulativ* vier Voraussetzungen gegeben sind:

- 1) Eine Erhaltung ist nicht möglich (Art. 76 Abs. 1 BG).
- 2) Der grundsätzlich gebotenen Erhaltung stehen überwiegende Interessen entgegen (Art. 76 Abs. 2 BG).
- 3) Die geplanten Ersatzbauten genügen erhöhten gestalterischen Anforderungen (Art. 76 Abs. 2 BG).
- 4) Die geplanten Ersatzbauten können die städtebaulichen Funktionen der abzubrechenden Bauten oder Anlagen übernehmen (Art. 76 Abs. 2 BG).

Vorliegend sind alle diese Voraussetzungen nicht erfüllt: 1) Eine Erhaltung der Gebäude ist – wie auch in der Altstadt – trotz der alters- und konstruktiv bedingten Schwierigkeiten – wie bei allen historischen Bauten ohne weiteres möglich. Ein subjektiver finanzieller Härtefall liegt beim Kanton als Eigentümer zum vornherein nicht vor. 2) Überwiegende öffentliche Interessen – etwa die Linderung einer Wohnungsnot - sind nicht erkennbar, wobei anzumerken ist, dass bloss pekuniäre Interessen des Kantons in diesem Konnex nicht relevant sind. Dasselbe gilt für die nicht im öffentlichen Interesse liegende Verdichtung von *aktuell gar nicht benötigten* Baulandreserven. 3) Die erhöhten gestalterischen Anforderungen sind nicht nachgewiesen, und insbesondere kann 4) die neue Überbauung zum vornherein nicht die städtebaulich-architekturhistorische Funktion der Siedlung als Denkmal der kargen Architektur der Vierzigerjahre übernehmen, von der Grünfläche im Vorfeld der Klinik Waldhaus gar nicht zu sprechen.

Der Quartierplan widerspricht Art. 76 BG und ist deshalb nicht bewilligungsfähig.

5. Rechtswidrigkeit des Quartierplans unter dem Aspekt des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

5.1 Vorbemerkung

Die Siedlung Waldhaus ist im ISOS als „*Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre*“ und dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A „*Erhalten der Substanz*“ eingestuft, der Rest des Grundstücks ist ebenfalls im ISOS als „*Wiesland mit Obstbaumgärten um die Heilanstalt*“ mit dem Erhaltungsziel a „*Erhalten der Beschaffenheit*“ aufgeführt.

Der Quartierplan Cadonau sieht die vollständige Zerstörung der schützenswerten Siedlung und die Totalüberbauung der Wiese vor. Umso erstaunlicher ist, dass in keinem einzigen offiziellen Quartierplandokument angeführt wird, dass die Abbruchobjekte im ISOS enthalten sind. Auch im Investorenwettbewerb (Bericht vom 25.10.2019) wird diese wichtige Tatsache mit keinem Wort erwähnt, und in höchstem Masse befremdlich wirkt, dass nicht einmal in der Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden vom 22.03.2018 aufgezeigt wird, dass die Siedlung schützenswert ist; ebenso wenig wird dort die Aufnahme der Siedlung im ISOS thematisiert.

Das bewusste Verschweigen dieser entscheidenden Tatsache dürfte kaum zufällig sein. Dass die Siedlung samt Wiese gemäss dem eidgenössischen Inventar als in hohem Masse schutzwürdig ist, ist für Promotoren des Quartierplans ebenso klar wie unangenehm. Diese Tatsache ist der eigentliche Elefant im Raum.

Die Tatsache, dass der Realisierung der Quartierplans die Schutzwürdigkeit der Objekte gemäss ISOS entgegensteht, findet sich nirgends in den offiziellen Quartierplanunterlagen. Sie wird lediglich in zwei Dokumenten thematisiert, die gemäss Planungsbericht, Ziff. 3.1 „*nicht Bestandteil des Quartierplans*“ bilden und explizit nur informativen Charakter haben. Auf diese beiden Dokumente (Gutachten Seifert, Bericht der Firma Plan-Idee) wird noch näher einzugehen sein.

5.2 Geltungsbereich des ISOS bei Bundesaufgaben / Gewässerschutz

- 5.2.1 Nach Art. 6 Abs. 2 NHG darf bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe das Abweichen von der ungeschmälernten Einhaltung eines ISOS-Objektes nur in Erwägung gezogen werden, wenn dem Vorhaben ebenfalls nationale Bedeutung zukommt und diese Bedeutung mindestens als gleich hoch einzustufen ist. Seit dem Entscheid des Bundesgerichtes in Sachen Rüti (BGE 135 II 209 und der mittlerweile gesicherten Rechtsprechung) gilt die Anwendung des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes als Bundesaufgabe, bei welcher die Schutzfunktion des ISOS zwingend zu beachten ist (vgl. BGE 1C_583/2017; auch betr. Quartierplan).
- 5.2.2 Im vorliegenden Fall bildet die Tiefgarage des Quartierplangebietes einen 300-400 Meter langen unterirdischen Riegel quer zur Hangrichtung im Gewässerschutzbereich Au. Zusammen mit dem auf der obenliegenden Parzelle 118 geplanten Bau einer weiteren Tiefgarage mit 220 Parkplätzen besteht die sehr hohe Wahrscheinlichkeit, dass das Projekt Grundwasserströme verändern und beeinträchtigen kann. Anstelle blosser Wiederholungen kann auf die Ausführungen unter obenstehend C.3 verwiesen werden. Die Quartierplanunterlagen enthalten in diesem Zusammenhang keinerlei Angaben. Die hydrologische Problematik ist zwingend durch ein unabhängiges Gutachten abzuklären.
- 5.2.3 Die vorstehend erwähnte Gewässerschutzgefährdung und die damit zusammenhängenden Massnahmen machen die Realisierung des Quartierplans nach der gefestigten Praxis des Bundesgerichtes zur Bundesaufgabe. Damit ist das ISOS unmittelbar anwendbar, ein Abriss der Siedlung und die Überbauung der Wiese wäre nur möglich, wenn die Überbauung Cadonau im nationalen Interesse liegen würde, was fraglos nicht zutrifft.
- 5.2.4 Die Vorinstanz hält unter N. 14 richtigerweise fest, dass eine Bundesaufgabe vorliegen würde, wenn „*die Überbauung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedarf*“ (unter Hinweis auf BGE 1C_53/2019). In den „besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen,

Erdbewegungen und ähnlich Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können“ (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Als besonders gefährdet gilt der Gewässerschutzbereich AU.

Die Vorinstanz stützt sich auf den Bericht des ANU vom 24. September 2021. Dazu haben wir am 18.11.21 wie folgt Stellung genommen:

„Meine Mandanten hatten im Rahmen der Einsprache gegen den Quartierplan beantragt, dass die Stadt Chur als Bewilligungsbehörde bei einer neutralen Stelle ein hydrologisches Gutachten einholen würde. Dieser Antrag, der sich unmittelbar auf den Grundsatz des rechtlichen Gehörs und der Verpflichtung der Bewilligungsbehörde zur Objektivität stützt, wurde im vorliegenden Fall nicht berücksichtigt:

1. Die Stadt Chur hat nicht selbst einen neutralen Experten bestellt, sondern dies der Gesuchstellerin überlassen. Damit hat die Stadt Chur auch gegen den Untersuchungsgrundsatz verstossen, der sie – und nicht die Gesuchstellerin als Verfahrenspartei – zur Abklärung sämtlicher relevanter Faktoren verpflichtet. Die Auswahl des Gutachters durch die Gesuchstellerin – nota bene ohne Mitwirkung der Stadt Chur oder der Einsprecher – ist rechtswidrig.
2. Der Bericht wurde beim kantonalen Amt für Umweltschutz (ANU) eingeholt. Dieses Amt ist aus vier unabhängig voneinander gültigen Gründen nicht neutral und damit auch nicht zur Abgabe eines entscheiderelevanten Gutachtens qualifiziert:
 - Das ANU hat bereits im Rahmen der Quartierplanvorbereitung eine entsprechende Meinungsäusserung abgegeben, so dass dem aktuellen „Gutachten“ infolge Vorbefassthheit keine rechtsverbindliche Wirkung zukommen kann.
 - Das ANU ist – wie der Rechtsvertreter des Kantons Graubünden und der Asga Pensionskasse Genossenschaft in seinem Schreiben vom 28.09.21 zu recht ausführt - diejenige Stelle, die darüber zu entscheiden hat, *„ob im vorliegenden Fall eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung notwendig wäre oder nicht“*. In dieser Funktion kann das ANU nicht auch noch als Experte in eigener Sache auftreten.
 - Gesuchsteller in dieser Sache ist der Kanton Graubünden. Er ist damit wie ein privater und nicht im Rahmen seiner hoheitlichen Tätigkeit involviert. Sämtliche Mitglieder des Regierungsrates haben dem Wettbewerbsverfahren und auch den vertraglichen Grundlagen des Projektes zugestimmt. Damit ist zum vornherein ausgeschlossen, dass das ANU als nachgeordnete Behörde und Teil des gesuchstellenden Kantons Graubünden als neutrale Stelle eine Expertise abgeben kann.

- Das „Gutachten“ vom 24.09.21 wird von Herrn Yves Quirin als Abteilungsleiter unterzeichnet. Weitere Mitarbeiter werden nicht erwähnt. Welche fachlichen Qualifikationen Herr Quirin im vorliegenden Kontext aufweist, geht aus dem Schreiben nicht hervor. Insbesondere ist nicht klar, ob es sich bei Herrn Quirin um einen auf hydrologische Gutachten spezialisierten Geologen handelt. Damit muss auch die fachtechnische Aussagekraft des „Gutachtens“ unter rechtlichen Gesichtspunkten als nichtexistent eingeschätzt werden.

Ich stelle Ihnen deshalb erneut den Antrag, dass

1. Die hydrologische Gesamtsituation durch ein neutrales Gutachten eines *ausserkantonalen* Geologen umfassend abgeklärt wird, und
2. Unter keinen Umständen auf das gesetzliche Erfordernis verzichtet werden kann, dass das Projekt dem formellen Verfahren hinsichtlich der Notwendigkeit einer Ausnahmegewilligung zu unterziehen ist. Angesichts des Umfangs- und der Tragweite des Quartierplans würde eine bloss ANU-interne Beurteilung der Bedeutung der Sache nicht gerecht.“

Diese Ausführungen, auf welche die Vorinstanz mit keinem Wort eingegangen ist, was ebenfalls eine Gehörsverletzung im Sinne von Art. 29 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK darstellt, bilden vollumfänglich Bestandteil der vorliegenden Beschwerde.

- 5.2.5 Anzumerken ist, dass es sich beim Gutachten des ANU um ein von den Investoren eingeholtes Privatgutachten handelt, das rechtlich den Charakter einer blossen Meinungsäusserung der Investoren hat. Wichtig ist aber, dass sich das ANU zur formellen Rechtsfrage, ob eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung notwendig sei oder nicht, äussert. Die Behandlung von Rechtsfragen liegt aber ganz klar nicht in der Kompetenz des ANU in seiner Funktion als Privatgutachter.

Zentral ist, dass die Annahme des ANU, wonach „in Anlehnung an die Wegleitung Grundwasserschutz des Bundesamtes für Umwelt (BAFU)“ auf eine Bewilligung verzichtet werden könne, wenn der Eingriff mindestens 2 Meter über dem Grundwasserspiegel erfolge, offensichtlich falsch ist. Denn einerseits steht es auch dem BAFU nicht zu, zu entscheiden, wann eine Bewilligung erforderlich ist oder nicht, und andererseits ist – auch nach wiederholtem Durchgehen der Wegleitung – nicht erkennbar, wo sich das ANU angelehnt hat. Bezeichnenderweise gibt weder das ANU noch die Vorinstanz an, auf welche Stelle in der rund 100-seitigen Wegleitung sich ihre Vermutung bezieht.

Die „Wegleitung Grundwasserschutz“ des BAFU hält im Gegenteil auf S. 61 und 62, N 3.2.3 und 3.2.4 unter dem Titel „Bewilligungspflicht“ klar fest, dass in Grundwasserschutzzonen

„Anlagen nur mit einer kantonalen Bewilligung erstellt werden. Explizit – aber nicht ausschliesslich – werden dort erwähnt, Anlagen die Deckschichten verletzen, Anlagen für Grundwassernutzungen, dauernde Entwässerungen und Bewässerungen und – ganz wichtig – Bohrungen.

Im vorliegenden Fall enthält die Errichtung der Tiefgaragen, aber auch jede Bohrung zur Nutzung der Erdwärme ein klares Gefährdungspotential. „Anlagen zum Wärmeaustausch im Untergrund sind in qualitativer Hinsicht problematisch, besonders dort, wo natürlicherweise gut geschützte Grundwasserleiter angebohrt werden. Sofern die Grundwasserverhältnisse nicht exakt bekannt sind oder prognostiziert werden können, besteht die Gefahr, dass durch die Bohrung unterschiedliche Grundwasserstockwerke miteinander verbunden werden“ (S. 67 der Wegleitung BAFU). Gerade Erdwärme-Bohrungen würden meist tiefer als 50 m gehen, so dass diese stets einer Bewilligung bedürfen. Damit befinden wir uns unbestrittenermassen im Grundwasser-Bereich.

Nachdem eine umweltfreundliche Energieversorgung des Quartierplangebiets ganz wesentlich über Erdwärme erfolgen wird, ist ein kantonales Bewilligungsverfahren – und damit auch die entsprechenden fachlichen Abklärungen – unausweichlich. Die entsprechende Gewässerschutzproblematik ist eine Bundesaufgabe, weshalb das ISOS zwingend anzuwenden ist.

5.3 ISOS und kantonale Aufgaben

5.3.1 In BGE 135 II 209 äusserte sich das Bundesgericht zur Frage, inwiefern das ISOS in der kantonalen und kommunalen Raumplanung zu beachten sei. Dabei hielt es fest, dass die Bundesinventare nach Art. 5 NHG nicht nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben nach Art. 2 NHG als Grundlage beigezogen werden müssen, sondern dass sie auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen seien. Diese Bundesinventare kämen ihrer Natur nach Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 des Raumplanungsgesetzes gleich, weshalb die für diese Planungsinstrumente geltenden Grundsätze sinngemäss anwendbar seien. Die Kantone hätten damit nach Art. 6 Abs. 4 RPG die Bundesinventare in ihrer Richtplanung zu berücksichtigen. Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung hätten die Schutzanliegen des ISOS auch Eingang in die Nutzungsplanung zu finden. Dies bedeutet, dass die Kantone und Gemeinden die Pflicht zur ungeschmälernten Erhaltung oder jedenfalls grösstmöglichen Schonung im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG auch ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben berücksichtigen müssen. In diesen Fällen unterliegt die Abwägung von Schutz- und Nutzungsinteressen einer Interessenabwägung (vgl. auch BGE 1C.276/2015).

5.3.2 Die „informativen Dokumente“, die gemäss Planungsbericht nicht Bestandteil des Quartierplans bilden

Es sind dies das architekturhistorische Gutachten von lic.phil. Ludmila Seifert-Uherkovich vom 20.02.2017, der Bericht der Firma plan-idee Tania Bischofberger vom 09.02.2018 und das Schreiben des Kantonalen Denkmalpflegers Simon Berger an das Hochbauamt Graubünden vom 22. März 2018.

- Das Gutachten Seifert vom 20.02.2017 ist das einzige Dokument, das sich mit der Frage der Schutzwürdigkeit bzw. Erhaltenswürdigkeit der Siedlung inhaltlich auseinandersetzt. Frau Seifert kommt zum Schluss, dass grundsätzlich eine Schutzwürdigkeit der Siedlung samt Wiese im Sinne des ISOS-Inventars besteht, dass aber aus *pragmatischen Gründen* (Verdichtung, Renovationsprobleme, Interessenabwägung etc.) eine etwas tiefere Einstufung als bloss *erhaltenswert* vorzusehen sei. Auf dieses Gutachten wird noch im Detail einzugehen sein.

- Der Bericht der Firma Plan-Idee Tanja Bischofberger vom 09.02.2018 – angefordert vom Projektpromotor Kanton Graubünden - setzt sich inhaltlich *nicht* mit der Schutzwürdigkeit der Siedlung auseinander und beschränkt sich im Wesentlichen auf die Darstellung der raumplanerischen Ausgangslage. Sie hält fest, dass die Siedlung Waldhaus in der Gewässerschutzzone Au liege, „*und damit in einem besonders gefährdeten Bereich*“. Auf S. 7 in fine wird – ohne irgendwelchen Beleg – festgehalten, „*gemäss Aussagen vom ANU (sic!) ist bei einer Überbauung des Gebiets „Siedlung Waldhaus“ – sofern keine grossen Abgrabungen erfolgen - voraussichtlich nicht mit einer Gefährdung der Gewässer zu rechnen*“, weshalb keine bundesrechtliche Aufgabe vorliege. Wer, wann - und gestützt auf welche Untersuchungen - diese vagen Angaben gemacht haben soll, wird nicht erwähnt. Ebenso ist nicht klar, was ein allfälliger Mitarbeiter (oder eine Mitarbeiterin, oder wer auch immer) des ANU, der kaum über eine hydrogeologische Ausbildung verfügen dürfte, damit gemeint haben könnte, was unter „*keine grossen Abgrabungen*“ zu verstehen ist, und auch die „*voraussichtlich*“ reduzierte Gefährdungsmöglichkeit erscheint kaum sehr vertrauensenerweckend. Bei einem Projekt der vorliegenden Grössenordnung, mit einer Tiefgarage von rund 300 m Länge, muss der Bericht der Firma Plan-Idee in diesem Punkt als wenig professionell bezeichnet werden. Hinzu kommt, dass die Firma Plan-Idee eine Interessenabwägung zwischen raumplanerischen und denkmalpflegerischen Interessen vornimmt, die a) eine Rechtsfrage darstellt, für welche sie fachlich und institutionell nicht zuständig ist, und b) eine derartige Interessenabwägung im Auftrag des Projektpromotors Graubünden eine blosser Parteimeinung darstellt. Ferner ist zu berücksichtigen, dass eine Interessenabwägung ohnehin nur möglich ist, wenn ein tatsächliches Überbauungsprojekt überhaupt vorliegt, eine abstrakte Interessenabwägung ergibt zum vornherein keinen Sinn. Im Zeitpunkt des Berichts lag aber noch gar kein Projekt vor.

Interessant ist in diesem Zusammenhang, dass der Bericht – im Gegensatz zum Gutachten Seifert – empfiehlt, die Siedlung nicht als erhaltenswert einzustufen. Dies nota bene ohne sich mit der kulturhistorischen Bedeutung der Siedlung auch nur

mit einem Wort auseinanderzusetzen. Die Rückstufung wurde nicht etwa mit der fehlenden Wertigkeit der Siedlung begründet, sondern damit, dass das Anliegen der Verdichtung der Bauzonenreserven gegen den Erhalt der Siedlung spreche. Dies ist – zurückhaltend formuliert – methodologischer Unsinn. Die Erhaltens- bzw. Schutzwürdigkeit der Siedlung ergibt sich allein aus ihrer architektur- und kulturhistorischen Bedeutung, das raumplanerische Anliegen der Verdichtung hat damit nichts zu tun. Aber die Stossrichtung des Berichts ist klar: die Firma Plan-Idee vertritt im Auftrag des Kantons Graubünden die Meinung, die Siedlung sei – trotz ISOS und trotz Gutachten Seifert – nicht erhaltenswürdig, weil eine derartige Einstufung den Abbruch der Siedlung erschweren würde. Damit wird vorausgesetzt, was eigentlich bewiesen werden müsste. Der Zweck heiligt die Mittel.

Immerhin ist aber auch die Firma Plan-Idee der Meinung, vor dem Abbruch müsse zwingend ein *„Wettbewerbsverfahren in Anlehnung an die SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe“* durchgeführt werden. Was nicht das Gleiche ist, wie der vom Kanton durchgeführte Investorenwettbewerb. Der Bericht hält auch fest, dass der *„gemäss ISOS ausgewiesenen Qualität der Umgebungszone XXXIV ... im Quartierplan Rechnung zu tragen ist“*.

- Was schliesslich den Brief des Denkmalpflegers Herrn Simon Berger vom 22.03.2018 an das Hochbauamt angeht, muss leider festgehalten werden, dass weit wichtiger ist, was nicht drin steht, als was tatsächlich gesagt wird. Der Denkmalpfleger – der hier ebenfalls im Dienst des Kantons als Projektpromotor tätig wurde - schafft es tatsächlich, *nicht* zu erwähnen, dass die Siedlung Waldhaus im ISOS verzeichnet ist, ebenso „vergisst“ er, dass im einzig relevanten Gutachten Seifert deren Schutz- und Erhaltenswürdigkeit bestätigt wird. Man sollte meinen, dass die nachgewiesene Schutzwürdigkeit eines Objektes für einen Denkmalpfleger ein nicht völlig irrelevanter Punkt darstellt, wenn es um den Abriss einer kulturhistorisch einmaligen Anlage geht. Das Schreiben von Herrn Berger beschränkt sich im Übrigen auf eine unvollständige und unrichtige Zusammenfassung der vorerwähnten Unterlagen ohne eigenen materiellen Beitrag. Die fehlende Objektivität wird auch hier nachhaltig demonstriert, indem das bereits im Bericht der Firma Plan-Idee enthaltene Diktum wiederholt wird, dass im Hinblick auf ein Quartierplanverfahren *„die Einstufung der Siedlung als erhaltenswerte Baute nicht Zielführend“* (sic!) wäre.

Auf welches Ziel hingeführt werden soll, steht ausser Frage: der Abriss. Interessanterweise hat Herr Simon Berger auch in der Jury des Investorenwettbewerbs teilgenommen. Damit hat er sich – und die kantonale Denkmalpflege - für eine Teilnahme am weiteren Verfahren aus dem Spiel genommen.

5.3.3 Würdigung des Gutachtens Seifert im Besonderen

Das Gutachten Seifert ist unter rein architektur- und kulturhistorischen Gesichtspunkten überzeugend und stellt die einzige bei den Quartierplanakten liegende materielle Beurteilung der Schutz- und Erhaltenswürdigkeit der Siedlung dar. Unter dem Titel: „Schutzbegründung“ wird folgendes festgehalten:

„Die „Wohnkolonie Waldhaus“ bringt in selten unverfälschter Art die Grundsätze des zeitgenössischen Wohnungs- und Siedlungsbaus zum Ausdruck. Als ein von der Auseinandersetzung mit dem gartenstädtischen Planungsideal, dem sozialen Wohnungsbau und der zeittypischen Mangelwirtschaft der Krisen- und Kriegszeit geprägtes, von wichtigen Akteuren des damaligen Architekturbetriebs getragene und in hohem Masse authentisch erhaltene Quartier ist sie ein beredter und typischer Zeuge ihrer Bauzeit. Auch als seltene als Plansiedlung konzipierte Werksiedlung im Kanton verdient sie einen besonderen Schutzstatus. Aus kulturgeschichtlicher Sicht besteht ein hohes Interesse, diese in gesellschafts- und wirtschaftshistorischer Sicht bedeutende städtebauliche Leistung aus den Vierzigerjahren des 20. Jahrhunderts in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten.

In diesem Sinne wird die im ISOS formulierte Schutzvermutung durch das vorliegende Gutachten bestätigt bzw. geschützt.“

Diese fachtechnisch fundierte Einschätzung zeigt, dass die Wohnsiedlung Waldhaus in ihrer kultur- und architektonischen Einzigartigkeit schützenswert ist. Die Gutachterin begründet ihre von dieser Feststellung abweichende Empfehlung, die Siedlung bloss – aber immerhin – als erhaltenswert einzustufen, mit pragmatischen Gründen. Hier dürfte eine Rolle gespielt haben, dass das Gutachten ebenfalls im Auftrag des Projektpromotors Kanton Graubünden erstellt wurde, und damit sachwidrige Gründe einbezogen wurden.

Das Gutachten weist auf der allerletzten Seite einen eigentlichen Argumentationsbruch auf. Die Einschätzung der Siedlung als bloss – aber doch - erhaltenswürdig wird mit dem Einbezug anderer raumplanerischer Interessen begründet, was methodologisch falsch ist und der Ermessensabwägung der zuständigen Behörden überlassen bleiben muss. Weder die „Änderung der raumplanerischen Rahmenbedingungen“, die „gegenwärtigen Vorstellungen vom Wohnkomfort“ und der „Erneuerungsbedarf der Siedlung“ sowie allfällig veränderte Vorstellungen von „Freizeitgestaltung durch Gartenarbeit“ haben irgendeinen Einfluss auf die kulturhistorische Bedeutung der Siedlung, ebenso der Umstand, dass das damalige Konzept einer „Verdichtung“ entgegensteht. Alle diese Punkte können bei einer Interessensabwägung, die aber als Rechtsfrage nicht Sache des Gutachtens sein kann, berücksichtigt werden. Sie ändern aber nichts an der objektbezogenen Schutzwürdigkeit. Nur nebenbei ist darauf hinzuweisen, dass die vom Kanton systematisch betriebene

Verwahrlosung der Siedlung samt „Entmietung“ selbstverständlich nicht im Nachhinein zur Rechtfertigung eines Abrisses herhalten kann.

Wichtig ist, dass das Gutachten eine allfällige Neuüberbauung des Areals nur im Rahmen „*eines einheitlichen Überbauungsplans mit besonderer Berücksichtigung der städtebaulich heiklen Situation direkt unterhalb des repräsentativen Klinikgebäudes*“ für zulässig hält, wobei dies an „*die Pflicht zur Durchführung eines Wettbewerbs nach den Normen des SIA zu knüpfen*“ ist und auf „*jeden Fall ... im Wettbewerbsprogramm der Erhalt der Siedlung als Option festgeschrieben werden*“ soll.

Wir beantragen zur Frage der Schutz- bzw. Erhaltungswürdigkeit ein Gutachten der eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz.

5.3.4 Nichtbefolgung der im Gutachten Seifert sowie im Bericht der Firma Plan-Idee enthaltenen Auflagen, unter welchen allenfalls ein Ersatz der schützenswerten Objekte möglich wäre

Im Gutachten Seifert wird – wie dargelegt – verlangt, dass im Rahmen eines Wettbewerbs in jedem Fall im Wettbewerbsprogramm der Erhalt der Siedlung als Option festgeschrieben wird. Dies hat der Kanton Graubünden im Rahmen des durchgeführten Investorenwettbewerbs ganz bewusst unterlassen. Damit wurde eine Lösung verhindert, die den Erhalt der Siedlung zumindest als Option im Rahmen einer konkreten Interessenabwägung ermöglicht hätte. Durch dieses Vorgehen hat der Kanton Graubünden die bundesrechtlich durch die Aufnahme ins ISOS wie auch die vom Baugesetz der Stadt Chur geforderte Interessenabwägung mit offenem Ausgang vereitelt. Der Beurteilungsspielraum des Stadtrates wird in unzulässiger Weise verkürzt. Der Quartierplan kann auch unter diesem Gesichtspunkt nicht genehmigt werden.

Hinzu kommt ein weiterer, wichtiger Punkt. Sowohl das Gutachten Seifert wie der Bericht der Firma Plan-Idee knüpft den allfälligen Abriss der Siedlung zwingend an die vorgängige Durchführung eines *Architekturwettbewerbs* nach den Grundsätzen der SIA. Der vom Kanton durchgeführte *Investorenwettbewerb* ist aber etwas ganz anderes. Dies aus folgenden Gründen:

- Bei einem Investorenwettbewerb können nicht einfach alle fähigen Architekten teilnehmen, sondern nur solche, die vom Investor beauftragt werden. Die Auswahl der möglichen Teilnehmer wird damit primär unter gewinnorientierten Aspekten eingeschränkt, was der qualitativen und kreativen Kriterien nicht förderlich ist.
- Dadurch, dass der Investor Architekt und Planer bestimmt, nimmt die Transparenz des Verfahrens ab und es besteht die Tendenz, dass in erster Linie Firmen aus dem Umfeld des Investors zum Zug kommen.

- Der grösste Mangel dieses Vorgehens liegt darin, dass in einem Vor-Präqualifikationsverfahren alle Architekten ausgeschlossen werden, die keinen Investor zur Hand haben. Die Vielfalt der möglichen Lösungen wird damit in unzulässiger Weise eingeschränkt.
- Nachdem im Präqualifikationsverfahren auch der finanzielle Hintergrund des Investors massgeblich ist, werden alle finanziell nicht potenten Interessenten ausgeschlossen. Die primär unter plutokratischen Gesichtspunkten angestrebte Ersetzung eines kulturhistorischen Denkmals beinhaltet eine unzulässige Verkürzung des Ideenwettbewerbs.
- Nur am Rand sei noch darauf hingewiesen, dass das Ziel des Investorenwettbewerbs nicht im Zuschlag für einen Projektauftrag, sondern im Abschluss des Baurechtsvertrages liegt, der für ein normales Architekturbüro weit über jedem finanziellen Horizont liegen dürfte.
- Da der Kanton Graubünden die Überbauung Cadonau vor allem aus finanziellen Gründen realisieren will und die wirtschaftliche Bedeutung des Projektes aus dieser Sicht ein Argument darstellt, beantragen wir, dass der offerierte Baurechtszins bekanntgegeben wird.
- Beim Investorenwettbewerb wurde die Bewertung – angeblich – zu 40 % auf die finanziellen und zu 60 % auf die finanziellen Aspekte gelegt. Dies bedeutet, dass alle Offerenten zu einem sehr erheblichen Teil kommerzielle Gesichtspunkte, insbesondere die Gewinnmaximierung zu Gunsten der Investoren, zu berücksichtigen hatten. Dies hatte einen direkten Einfluss auf die sehr bescheidene gestalterische Qualität der Eingaben. Bezeichnend ist in diesem Zusammenhang, dass ausgerechnet das Projekt, das sich nicht an der Vorgabe der kleinräumigen Bauten orientiert hat, den Zuschlag erhalten hat. An der Vorgabe der klar kommerziell ausgerichteten Nutzung ändert nichts, dass – angeblich – zuletzt nur gestalterische Punkte den Ausschlag gegeben haben sollen. Durch den Vorfilter kamen zum vornherein nur Projekte, die einen gewinnzentrierten Hintergrund hatten.
- Der Investorenwettbewerb kommt dem von Ludmilla Seifern vorgeschlagenen Architektur-Wettbewerb nicht im Entferntesten nah. In der Jury sassen überwiegend Vertreter des Kantons in seiner Funktion als Investor, die – mit zwei Ausnahmen – überhaupt nicht zur Beurteilung der architektonisch-städteplanerischen Gesichtspunkte kompetent waren. Juristen, Ökonomen und Buchhalter haben durchaus ihre Berechtigung; aber zur Beurteilung gestalterischer Aspekte sind sie nicht geschult.

6. Zur geplanten Quartierplangestaltung

Die qualitativen Aspekte des Quartierplans stehen bei der vorliegenden Einsprache nicht im Vordergrund, weil wir der Auffassung sind, dass die Siedlung Waldhaus in keinem Fall abgerissen werden darf, unabhängig von der Qualität einer allfälligen Neusiedlung. Wir behalten uns indessen jede Art von Kritik ausdrücklich vor. Nachstehend wird lediglich beispielhaft auf verschiedene offensichtliche Mängel hingewiesen.

6.1 Verbindliche und nicht verbindliche Quartierplanbestimmungen

Im Planungsbericht (NV 1) im Kapitel 7.2 unter „*Bestandteile des Quartierplans*“ wird festgehalten, dass der Quartierplan gemäss Art. 3 der V 1 Quartierplanbestimmungen verbindliche und nicht verbindliche Bestandteile enthält. Im Dokument V 1 Quartierplanbestimmungen ist unter dem entsprechenden Art. 3 auszumachen, dass sämtliche Unterlagen, die das Projekt Bauweissling mit Animationen und eindrücklichen Fotografien beschönigen, nämlich:

- NV1 Planungsbericht
- NV2 Richtprojekt Umgebung
- NV3a Handbuch zur Umgebungsgestaltung
- NV3b Handbuch zur Biodiversität in der Umgebungsgestaltung

nicht verbindliche Bestandteile des Quartierplans sind. Die städtebaulichen, architektonischen und raumplanerischen Qualitäten und Zielsetzungen veranschaulichen somit bloss Wunschvorstellungen, die nicht realisiert werden müssen, und vermutlich – sonst wären sie als verbindlich erklärt worden – aus finanziellen Rücksichten nicht realisiert werden.

Anders gesagt: Diejenigen Punkte, die in den Quartierplanunterlagen mit beinahe poetischer Verklärung besungen werden, sind nicht verbindlich. Was den Quartierplan äusserlich attraktiv machen könnte, ist letztlich rechtlich entbehrlich. Eine Mogelpackung.

6.2 Zu der in Aussicht gestellten Biodiversität

Gemäss Dokument NV3b, Handbuch Biodiversität in der Umgebungsgestaltung der Firma SIMA / BREER Landschaftsarchitektur GmbH aus Winterthur, liegen die in der Perspektive gefällig präsentierten Baukörper mitten in einer naturnahen Gartenanlage mit acht Teichbiotopen und zahlreichen Fusswegen.

In der vorgeschlagenen Gartengestaltung würden sich Arten aufhalten, deren Etablierung im Quartier absolut ausgeschlossen ist, wie beispielsweise Fadenmolch und Braunkehlchen, die im Kanton Graubünden kaum heimisch sind. Buntspecht und Wiedehopf, die im Handbuch ebenfalls aufgeführt sind, können als Brutvögel nur vorkommen, wenn in genügender Anzahl alte Bäume der heutigen Anlage erhalten bleiben. Geradezu absurd ist es, den Rotkopfwürger zu erwähnen. Er ist in Graubünden gänzlich verschwunden und dürfte trotz der beeindruckenden Überbauung „Baumweissling“ kaum zurückgelockt werden können.

Absolut unnötig scheint es, in dieser Umgebung eine in dieser Vielzahl schwierig zu realisierende Feuchtstandorte zu bauen. Grasfrosch und Erdkröten, Bergmolche, Spitzschlamm-schnecken, ein paar Libellenarten u.a. würden sich wohl ansiedeln können. Die alljährliche Frühlingswanderung der Amphibien aber würde zum Desaster für die Tiere und zum Erlebnis für die Anwohner zu beiden Seiten der Fahrstrassen. Zudem sind Überwinterungs- und Söm-merungsgebiete für Amphibien im verdichtet überbauten Gebiet kaum vorhanden.

Die drei Wiesentypen (Blumenwiese, Fettwiese und Feuchtwiese), die im Plan eingezeichnet sind und auch im Handbuch erwähnt werden, brauchen ganz unterschiedliche Böden von mager bis fett. Fettwiesen, die gemäss Handbuch gedüngt werden sollen, liegen unmittelbar neben Feucht- und Blumenwiese, die gar keinen Dünger ertragen. Was auf dem Plan auflebt, versagt in der Praxis, insbesondere wenn man berücksichtigt, dass die Erde für alle drei Typen - von mager bis fett - speziell eingebracht werden müsste.

Die im Quartierplan eingezeichneten Korridore zwischen den einzelnen Biotopen funktionieren nicht. Korridore von Überbauung zu Überbauung, von Strasse zu Strasse oder intensiv genutzten Land zu ebensolchem eignen sich keineswegs für freilebende Tiere. Unberücksichtigt bleibt, dass in der Schweiz je 10 Haushalte im Durchschnitt 3 Katzen und 1.2 Hunde als Mitbewohner aufzuführen wären. Hochgerechnet auf 124 Wohnungen werden im versprochenen Paradies allein schon rund 35 Katzen ihren angeborenen Jagdtrieb austoben.

Das wäre das Ende der Biodiversität.

6.3 Alternative Einschätzungen

Dem beigelegten Beitrag des wohl bekanntesten Architekten Graubündens, Peter Zumthor, kann entnommen werden, dass die aktuelle Siedlung sowohl von der Architektur her, wie auch aufgrund des Baumbestandes „ein Reichtum“ ist, der nicht zerstört werden sollte. Zumthor regt auch an, dass es sehr wohl Möglichkeiten gäbe, eine sanfte Verbindung von Neuem und Altem herzustellen. Genau dies wollte auch Ludmilla Seifert, die in ihrem Gutachten angeregt hat, dass der Architekturwettbewerb – auch unter Berücksichtigung des Erhalts der Siedlung – durchgeführt wird.

7. Gewässerschutz

- 7.1 Sämtliche im Quartierplangebiet gelegenen Parzellen befinden sich im Gewässerschutzbereich Au und damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Definitionsgemäss umfasst der Gewässerschutzbereich die nutzbaren Grundwasservorkommen sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Dies bedeutet, dass Neubauten die Speichervolumen und die Durchlaufkapazität nicht wesentlich und dauernd verringern dürfen. Ferner dürfen keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Bewilligungsbedürftig gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchG sind insbesondere Bauten und Anlagen, die eine Gefahr für die Gewässer darstellen könnten. Dazu gehören insbesondere Anlagen, die Deckschichten oder Grundwasserstauer verletzen, Grundwassernutzungen für

Wärmepumpenanlagen, dauernde Entwässerungen und Bewässerungen, Bohrungen, Freilegung des Grundwasserspiegels.

- 7.2 Den Planunterlagen ist zu entnehmen, dass die Parkierungsanlage einen unterirdischen Riegel von 300-400 m quer zur Hangrichtung einnimmt und damit die erhebliche Gefahr besteht, dass Speichervolumen und insbesondere die Durchlaufkapazität des Grundwassers in erheblichem Mass beeinträchtigt wird. Im Zusammenhang mit der Grundwasserproblematik sind zwingend nicht nur die auf dem Quartierplangebiet enthaltenen Parzellen einzubeziehen, sondern auch die obenstehende Parzelle 118, auf welcher die kinderpsychiatrische Notfallklinik mit 220 unterirdischen Parkplätzen entstehen soll.
- 7.3 Voraussetzung für jede Weiterbehandlung des Quartierplanes ist deshalb zwingend ein neutrales hydrogeologisches Gutachten, das sämtliche Parzellen des Quartierplangebietes und des Komplexes Waldhaus sowie des Kantonsspitals umfasst, und in welchem abgeklärt wird, ob die Möglichkeit einer Gefährdung oder Beeinträchtigung der Grundwasserströme besteht.

Nach Vorliegen des Gutachtens ist der Quartierplan – soweit überhaupt noch aktuell – erneut aufzulegen.

- 7.4 An dieser Stelle kann auf die Ausführungen unter 5.2 verwiesen werden. Das Projekt braucht in jedem Fall eine kantonale Gewässerschutzbewilligung, die heute nicht vorliegt.

8. Lärmschutz und Verkehrsplanung

- 8.1 In der projektierenden Tiefgarage kommen 125 Parkplätze zu stehen. Mit der Eröffnung der Tiefgarage des Kantonsspitals wurden unmittelbar daneben im Jahr 2020 440 Parkplätze geschaffen. Für die nächste Zeit sind weitere Parkierungsanlagen vorgesehen, nämlich

- Tiefgarage Klinik Waldhaus (220 Parkplätze) plus bestehende Aussenplätze
- Tiefgarage Projekt Notfallklinik Waldhaus Jüstliweg (20 Parkplätze)
- Tiefgarage und Aussenparkplätze Quartier Töbeli (160 Parkplätze)
- Alterssiedlung Kantengut (33 Parkplätze).

Zusammen mit der Überbauung Cadonau ergeben sich damit 557 projektierte Parkplätze, die sich über den Raum Cadonau, Loe-, Scalärastrasse und Kreuzgasse erschlossen werden. Mit den Parkplätzen des Kantonsspitals sind dies über 1000 Parkplätze. Hinzu kommt noch eine unbestimmte Anzahl für das Seniorenzentrum Cadonau. Alle Parkplätze haben einen hohen Anteil von Fahrzeugbewegungen.

Bei dieser Aufzählung sind die andern rund 1000 bestehenden Parkplätze im fraglichen Gebiet (Spitäler Fontana, Kreuzspital, Alterssiedlung Kantengut, Bürgerheim, Alterssiedlung

Caonau, Lehrlingsheim, Psychiatrische Klinik Walshaus, Friedhof Fürstenwald und Waldhausstall nicht eingerechnet.

Das neue Verkehrsaufkommen kommt zum bereits bestehenden Verkehr. Die Auswirkungen des Projektes sind als Ganzes zu betrachten. Dies zeigt auch, dass die Betroffenheit im Zusammenhang mit der Beschwerdelegitimation weit über die 100 m Entfernung vom Quartierplangebiet hinausgeht.

- 8.2 Gemäss dem Lärmbelastungskataster sind die geplanten Lärmgrenzwerte überschritten, teilweise sogar die Immissionsgrenzwerte. Die geplante Überbauung verschärft diese Situation noch; sie führt zu einer offensichtlichen und unzulässigen Verschlechterung der Lebensqualität der Quartierbewohner.

Vor der Bewilligung des Quartierplans hat deshalb im Rahmen der Grundordnung eine Erschliessungsplanung zu erfolgen, das den gesamten Bereich Loequartier/Spitäler/Cadonau umfasst.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die bestehende Ueberbauung samt Wiesen und Bäumen als Park oder Begegnungszentrum für Senioren oder Kinder genutzt werden könnte.

E. BEWEISMITTEL

I. Urkunden

1. Vollmachten Rita Cavegn, Robert Cavegn, Barbara Rimml
2. Beschluss Stadtrat Chur vom 18.01.22
3. Beschluss Stadtrat Chur vom 15.12.20
4. Beschluss Stadtrat Chur vom 18.08.20
5. Schreiben Urs Marti an Markus Bollhalder vom 02.09.20
6. Beschluss Baukommission Chur vom 08.12.21
7. Schreiben Schnyder an Stadtrat vom 14.02.2022
8. Schreiben Schnyder an Stadtrat vom 18.11.21
9. E-Mail Korrespondenz Patrick Benz/Peter Schnyder
10. Artikel Peter Zumthor vom 31.03.21

Editionen:

1. Aus den Händen des Kantons Graubünden:
Sämtliche Akten, Protokolle und Korrespondenzen im Zusammenhang mit des Quartierplan Cadonau unter Einschluss des Investorenwettbewerbs

2. Aus den Händen der Stadt Chur:

Sämtliche Akten, Protokolle und Korrespondenzen im Zusammenhang mit des Quartierplan Cadonau unter Einschluss des Investorenwettbewerbs

II. Gutachten

1. Gutachten bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege zur Bedeutung der Siedlung Waldhaus samt Umgebung.
2. Gutachten durch einen ausserkantonalen Hydrogeologen zu den möglichen Auswirkungen und Risiken der Quartierplanüberbauung.
3. Gutachten durch die Architekturabteilung der ETH Zürich zum Verhältnis der architektonischen und architekturhistorischen Bedeutung der bestehenden Siedlung im Verhältnis zur Siedlung gemäss Quartierplan Cadonau. Das Gutachten hat sich auch zum möglichen Erhalt der Siedlung samt Umschwung zu äussern, und allenfalls zu möglichen Nutzungsergänzungen und Erweiterungen.

III. Augenschein

IV. Zeugen

1. Ludmilla Seifert als fachkundige Zeugin zum Gutachterauftrag, zur Bedeutung der Siedlung Waldhaus und zur Frage, ob ein Investorenwettbewerb den von ihr im Gutachen zu Händen der Denkmalpflege gemachten Auflagen entspricht. Die Zeugin habe sich auch zu den Möglichkeiten eines Erhalts der Siedlung zu äussern, ebenso zur Frage, ob sie den aktuellen Quartierplan als gegenüber dem bestehenden Zustand architektonisch und architekturhistorisch bessere Lösung betrachtet.
(Adresse wird nachgereicht).
2. Marco Michel, Stadtschreiber, Chur (Adresse wird nachgereicht), zum Ausstandsverfahren und zur Entscheidfindung am 18.01.22.
3. 1. Stellvertreter des Stadtrats, Chur
(Name und Adresse sind vom Stadtrat von Chur bekannt zu geben) zum Ausstandsverfahren und zur Entscheidfindung am 18.01.22.

FAZIT

Die Stadt Chur und der Kanton Graubünden würden einen gravierenden städtebaulichen Fehler begehen, wenn sie die geschützte Siedlung Waldhaus samt Wiese ohne Not einer seelenlosen Durchschnittsüberbauung opfern würden.

Die Zerstörung eines kunsthistorischen Denkmals von hohem Wert unter gleichzeitiger Vernichtung eines wichtigen Lebensraums für Vögel, Insekten und andere Kleintiere widerspricht dem Zeitgeist, ist unintelligent und in letzter Konsequenz verwerflich.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Peter Schnyder

Im Doppel, Beilagen nach E.I 1-10