

Stellungnahme zum Überbauungsprojekt „Baumweissling“

Areal Cadonau, Chur

Basel, 25.05.2022

Inhalt

Stellungnahme zum Überbauungsprojekt „Baumweissling“, Chur	1
Einführung	1
Zusammenfassung.....	2
A Grundlagen:.....	2
B Einschätzung der Qualität der fraglichen Grundstücke aufgrund der Aufnahme ins ISOS.....	3
C Gutachten Seifert (3) und Bischofberger (4)	4
D Folgen des Gutachtens Seifert	6
E Bewertung der geplanten Überbauung	7
F Fazit.....	7

Andreas Ruby

Direktor bei S AM Schweizerisches Architekturmuseum

Steinenberg 7

CH-4051 Basel

T: +41 (0)61 261 14 13

E: info@sam-basel.org

Stellungnahme zum Überbauungsprojekt „Baumweissling“, Chur

Einführung

Verschiedene Pressemeldungen und die Kontaktaufnahme des Vereins „Siedlung Waldhaus“ haben uns auf das Überbauungsprojekt „Baumweissling“ aufmerksam gemacht. Die Stellungnahme steht im Zusammenhang mit den Vorarbeiten des **S AM Schweizerisches Architekturmuseums und des jungen Vereins „Countdown 2030“ für die Ausstellung „Die Schweiz: Ein Abriss“** im Herbst 2022.¹ Diese Ausstellung macht ein Plädoyer für einen dringend nötigen Paradigmenwechsel im Bauen, um dessen gravierenden klimaschädlichen Wirkungen wirksam zu reduzieren. Das kann nur dann gelingen, wenn wir bestehende Bauten länger nutzen als bisher, Abriss von Gebäudesubstanz wann immer möglich vermeiden und nur dann neue Gebäude bauen, wenn die geforderten Funktionen nicht in bereits bestehender Altbausubstanz untergebracht werden kann. Tatsächlich ist es heute aber leider so, dass in der Schweiz viel zu schnell und viel zu viele Gebäude abgerissen werden. Das ist umso unverständlicher als der Qualitätsstandard des Bauens in der Schweiz so hoch wie nur in wenigen anderen Ländern ist, so dass die Gebäude in der Regel eine sehr lange Lebensdauer haben. Wir müssen diese Qualität unseres Gebäudebestandes viel mehr schätzen und uns vergegenwärtigen, dass ein Abriss immer wertvolle Ressourcen und graue Energie vernichtet und ein ersetzender Neubau immer noch einmal Ressourcen verbraucht und wieder Energie verbraucht und Emissionen verursacht. Wir können uns diesen Raubbau an unseren natürlichen Lebensgrundlagen absolut nicht mehr leisten und müssen dringend beginnen, mit ihnen wertschätzend zu haushalten. Aus Sicht des S AM Schweizerisches Architekturmuseum stehen die Bemühungen des Vereins zur Erhaltung der „Siedlung Waldhaus“ in grösstem Einklang mit diesen alternativlosen Erfordernissen unserer Zeit. Wir halten deswegen die Bemühungen des Vereins, die Siedlung zu erhalten, für gerechtfertigt und im gemeinschaftlichen Interesse für die Erhaltung unserer Lebensgrundlagen für uns und nachfolgende Generationen.

Unsere Involvierung ist grundlegend motiviert durch die architektur- und kulturhistorischen Aufgaben des Museums. Anlässlich eines Augenscheins der Siedlung „Waldhaus“ und seiner Umgebung vom 20.02.2022 wurde ich von Frau Agnes Caltabiano und Herrn Dr. Guolf Regi, beide wohnhaft in Chur, durch die Siedlungsanlage geführt.

¹ <https://spendenmagazin.stiftungschweiz.ch/die-schweiz-ein-abriss/>.

Anfangs Mai 2022 wurde unsere Institution gebeten, in der Sache Siedlung „Waldhaus“ und Projekt „Baumweissling“ (Quartierplanverfahren «Areal Cadonau») vor dem Hintergrund des Stiftungszwecks Stellung zu nehmen. Die Stiftung SAM Schweizerisches Architekturmuseum bezweckt die Förderung des Verständnisses für die Kultur des Bauens in der Vergangenheit und Gegenwart, insbesondere der historischen, technischen, ästhetischen, ökonomischen und soziologischen Aspekte der Architektur in der Allgemeinheit und bei Fachleuten, insofern fühlten wir uns durch das Anliegen des Vereins zur Erhaltung der „Siedlung Waldhaus“ unmittelbar angesprochen.

Zusammenfassung

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden, die vorsieht, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial und/oder strategischem Wert nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden (1, S. 3), setzte eine bemerkenswerte Überbauungsplanung des Areals Cadonau in Gang. Gegen die Bewilligung des Quartierplans sind Beschwerden beim Bündner Verwaltungsgericht eingegangen (Stand: 25.05.22).

Das hier untersuchte Planungsfenster, welches zur Erstellung des Quartierplans «Areal Cadonau» führte, vermittelt eine Verkettung von fehlerbehafteten Planungsschritten, die auf die Zerstörung eines wichtigen kultur- und architekturhistorischen Denkmals von nationaler Bedeutung hinwirkten. Diese Auffassung wird wie folgt begründet:

A Grundlagen:

Wir haben Kenntnis der Quartierplanbestimmungen (Areal Cadonau) sowie der Einsprachen a) IG „Siedlung Waldhaus“ vom 09.04.2021 gegen den Quartierplan Cadonau und b) „Helvetia Nostra“ bezüglich des Quartierplans Cadonau.

Im Übrigen wurden nachfolgende Dokumente gesichtet.

1. *Hochbauamt Graubünden (2019): Investorenwettbewerb Areal Cadonau Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht, Version vom 05.04.2019.*

2. *Hochbauamt Graubünden (2019): Bericht des Beurteilungsgremiums - Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur, November 2019.*
3. *Seifert Ludmila (2017): Chur, «Wohnkolonie Waldhaus» Cadonastrasse 6–10, 16, 20–28, 32-36, 46, 48 (Parz.Nr. 453) Architekturhistorisches Gutachten verfasst im Auftrag der Denkmalpflege Graubünden, 20.2.2017.*
4. *Bischofberger, Tanja (2018): Siedlung Waldhaus, Gegenüberstellung der Interessen und daraus abgeleitete Rahmenbedingungen für das Quartierplanverfahren, Plan-Idee, 9.2.2018.*
5. *Berger, Simon (2018): Chur, Cadonastrasse, Siedlung Waldhaus, Interessenermittlung – Stellungnahme; Denkmalpflege Graubünden / Amt für Kultur, 22.3.2018.*
6. *Marti, Urs und Frauenfelder, Markus (2016): Antwort des Stadtrates auf die Interpellation Fraktion Lista Verda und Mitunterzeichnende betreffend Aktualisierung des städtischen Inventars für schützens- und erhaltenswerte Gebäude; 9.8.2016.*

B Einschätzung der Qualität der fraglichen Grundstücke aufgrund der Aufnahme ins ISOS

Gemäß Gutachten Seifert (3) bildet die „Siedlung Waldhaus“ im ISOS (prov. Aufnahmen 1997) die Baugruppe 0.31 („Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre“); 0.31 hat gemäß ISOS ursprüngliche Substanz (d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung), besondere räumliche und architekturhistorische Qualität und eine gewisse Bedeutung; es ist entsprechend mit dem Erhaltungsziel „A“ belegt. Wie aus den Erläuterungen zum ISOS hervorgeht, gilt für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel „A“, dass deren Substanz zu erhalten ist (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten), störende Eingriffe zu beseitigen und Neubauten nicht zulässig sind. Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass der als Klinikgarten genutzte Teil von Parzelle 453 im ISOS der Umgebungszone XXXIV zugerechnet wird, einem unerlässlichen Teil des Ortsbildes von besonderer Bedeutung (Aufnahmekategorie „a“) mit Erhaltungsziel „a“: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

Der Bundesrat hat an seiner Sitzung vom 11. März 2022 die Aktualisierung des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) für den Kanton Graubünden verabschiedet. Die aktualisierte Ortsbildaufnahme für Chur ist seit dem 4. Mai 2022 als Geodaten und als PDF auf dem Geoportal des Bundes (map.geo.admin.ch) verfügbar.² Im neuen Inventar wurde das Schutzziel A der Siedlung „Waldhaus“ (151, S. 254) und ihrer Umgebungszone (155, S. 259) aus dem Jahr 1997 (prov. Aufnahme) bestätigt. Diese Bestätigung können wir unterstützen.

Gemäß dem Gutachten Seifert (3, Seite 20) verfügt die Personalsiedlung und die Umgebungszone weder im GGP noch im Stadtinventar über einen Eintrag. Unklar bleibt, ob ein Eintrag aufgrund der fehlenden Revision des Stadtinventars ausgeblieben ist (6). Bemerkenswert in diesem Zusammenhang ist, dass im Gegensatz zum Ensemble der Personalhäuser das Schwesternhaus (Loestrasse 209) und das Angestelltenhaus (Loestrasse 227), ganz am Rand des Schutzgebiets, im Churer Stadtinventar als „*interessant*“ eingestuft sind (3, S. 20). Vor diesem Hintergrund fällt die Nichtaufnahme des wertvollen Ensembles der Personalhäuser ins Auge.

Gemäß ISOS sind für die beiden erhaltenswerten Ortsbildteile - Personalhäuser und Umgebungsbereich - im Falle baulicher Veränderungen oder bei Umgestaltungen von der Entscheidungsinstanz - im vorliegenden Fall der Stadt Chur - eine Beratung durch die Denkmalpflege, durch andere offizielle Fachinstanzen oder Fachleute erforderlich. Das architekturhistorische Gutachten Seifert (3) bildet nämlich die – wie nachfolgend gezeigt wird, unzureichende - Grundlage der Interessenabwägung.

C Gutachten Seifert (3) und Bischofberger (4)

Gutachten Seifert inhaltlich:

Das Gutachten Seifert (3) bewertet die Wohnsiedlung Waldhaus grundsätzlich als außerordentlichen Zeitzeugen, nicht nur architekturhistorisch und städtebaulich, sondern auch soziohistorisch (3, S. 16ff). Aus kulturgeschichtlicher Sicht bestehe ein hohes Interesse, diese in gesellschafts- und wirtschaftshistorischer Sicht bedeutsame städtebauliche Leistung aus den Vierzigerjahren des 20. Jahrhunderts in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten (3, S. 20).

² Chur - <https://gisos.bak.admin.ch/?obid=1991>

Entsprechend würde man als Fazit der gutachterlichen Bewertung die Forderung nach einer integralen Unterschutzstellung erwarten, wie dies auch im ISOS postuliert wird. Das Gutachten ignoriert aber aus fachfremden, nicht näher definierten „*pragmatischen Überlegungen*“ die eigenen Argumente. Damit greift das Gutachten der eigentlichen Interessenabwägung vor. Das ist unüblich und unter fachspezifischen Aspekten unzulässig. Unter anderem wird bezweifelt, dass eine sanfte Sanierung möglich sei (S. 21). Ob eine sanfte Sanierung, die den gegenwärtigen Vorstellungen von Wohnkomfort und den geltenden energetischen Vorgaben gerecht würde, wurde offenbar von Fachexperten nie abgeklärt. Offensichtlich aber ist eine angemessene Sanierung möglich. Gegenwärtig werden 7 leerstehende Personalhäuser und die Liegenschaft an der Loestrasse 209 für ukrainische Flüchtlinge bereitgestellt (Informationsveranstaltung vom 18.05.2022, Alterssiedlung Cadonau, Chur). In diesem Zusammenhang wird im Gutachten auch der wichtige Gesichtspunkt nicht beachtet, dass die architekturhistorische Bedeutung primär in der Siedlung als Ganzes samt Umgebung liegt, während die einzelnen Häuser für sich allein betrachtet eine im Verhältnis zur Gesamtsiedlung eher untergeordnete Bedeutung zukommt. Relativ geringfügige Veränderung, wie z.B. Innenisolierungen, energetische Verbesserungen etc., können deshalb an den einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, ohne dass sich Charakter und Bedeutung der Gesamtsiedlung verändert.

Das Gutachten (3, S. 20) bewertet die Siedlung vom fachtechnischen Standpunkt aus eigentlich als „schützenswert“. Aufgrund fachfremder Überlegungen stuft die Gutachterin dennoch den Schutzstatus auf „erhaltenswert“ herunter. Die Gutachterin wollte nach eigenen Angaben damit auch eine angemessene Überbauungsvariante anregen, die eine städtebauliche Lösung mit dem Erhalt der Siedlung vorsieht, schlimmstenfalls unter strengen Bedingungen auch einen Abriss.

Des Weiteren ist auf das unverzichtbare Postulat von Seifert hinzuweisen, das verlangt, dass bei einer allfälligen Neuüberbauung die Pflicht zur Durchführung eines Architekten-Wettbewerbs nach den Normen des SIA zu knüpfen sei. Auf jeden Fall solle im Wettbewerbsprogramm der Erhalt der Siedlung als Option festgeschrieben werden (3, S. 20). Diese Forderung kann aus architekturhistorischer Sicht allein mittels eines Architektur-Ideenwettbewerbs sinnvoll umgesetzt werden.

Zugleich verlangt Seifert, wohl nur aus Opportunitätsgründen, dass bei einem allfälligen Abriss der Ersatz mit hoher Qualität zu erfolgen habe. **Im zweiten, raumplanerischen Gutachten** (4, S.7), kommt Bischofberger - ohne eigene architekturhistorische Fachkompetenz - zum Schluss, es werde im Gutachten Seifert (3) zwar empfohlen, die Siedlung als erhaltenswert in das städtische

Inventar aufzunehmen. Die Forderung von Bund und Kanton nach einer Verdichtung der Bauzonenreserven spreche indessen grundsätzlich gegen den Erhalt der Siedlung. Eine Aufnahme der Siedlung Waldhaus in das städtische Inventar resp. in den Generellen Gestaltungsplan sei aus diesem Grund nicht zielführend.

Diese Argumentation der Raumplanerin wird von **der kantonalen Denkmalpflege** übernommen. Das ist bemerkenswert. Entgegen ihren eigenen Interessen (*lege artis*) gibt die Denkmalpflege, ohne eigene Stellungnahme zum Schutzstatus der Siedlung und seiner Umgebung im ISOS, für den Abriss der Siedlung grünes Licht (5). Damit hat sie offensichtlich auch übersehen, dass sie spätestens zu diesem Zeitpunkt die vorgeschriebene, umfassende Interessenabwägung hätte einleiten sollen, da die Stadt Chur das ISOS nicht in ihrer Nutzungsplanung berücksichtigt hat. Es wäre nun an er Gemeinde Chur gelegen, das ausgearbeitete Bauprojekt – das hier gar nicht vorlag – im Sinne der eigentlichen Interessenabwägung zu beurteilen, das heißt, sie ermittelt, bewertet und wägt alle involvierten Interessen ab (Ortsbildschutz, Natur, Verkehr, Gesellschaft etc.).

D Folgen des Gutachtens Seifert

Das Gutachten Seifert (3) leidet - wie dargelegt - an einem Kardinalfehler, indem sich die Gutachterin von fachfremden «pragmatischen» Überlegungen hatte leiten lassen. Mindestens ebenso gravierend ist aber, dass das Gutachten in denjenigen Punkten, die für den weiteren Prozess wesentlich gewesen wären, nicht beachtet wurde: **Kein Architekturwettbewerb** im Sinne eines Ideenwettbewerbs mit einer Teilüberbauung und Erhaltung der Siedlung, **keine Bewertung** des nicht überbauten Gebietes.

Der ausgeschriebene Investorenwettbewerb erfüllt somit die im Gutachten Seifert definierten Kriterien nicht ansatzweise. Keine der Empfehlungen wurden beachtet. Hinzu kommt, dass ein Investorenwettbewerb, im Gegensatz zum angedachten Ideenwettbewerb, die Wettbewerbsteilnehmer einschränkt. Bei einem Investorenwettbewerb können nur die vom Investor beauftragten Architekten teilnehmen. Alle anderen fähigen Architekten, spezialisiert auch im Umgang mit historischen Bauten, können unter diesen Prämissen am Wettbewerb nicht teilnehmen. Ein Investorenwettbewerb dient definitionsgemäss dazu, um Projekte für vorgegebene Nutzungen (hier: Wohnen) zu günstigen Marktbedingungen zu erhalten.

Darüber hinaus werden gemäß Programm zum Investorenwettbewerb die Architekturleistungen lediglich zu 60 % gewichtet, der angebotene Baurechtszins zu immerhin 40 %. Deshalb muss sich jeder Wettbewerbs-Teilnehmer veranlasst sehen, ein entsprechend ertragsorientiertes und nicht nur architektonisch höchstqualifiziertes Projekt einzureichen (1, S. 11).

E Bewertung der geplanten Überbauung

Im Wettbewerbsprogramm wird unter Ziele und Erwartungen verlangt (1, S. 17), dass die Projektierung sich grundsätzlich in die Architektur der Umgebung einfügen soll. Sie könne sich durch gezielten Einsatz moderner Bauformen aber auch abheben (1, S. 17).

Zum Wettbewerbssieger wurde das Projekt «Baumweissling» mit grundsätzlich gegenteiligem Ziel erkoren. Der Projektvorschlag sieht vier neue Wohnbauten vor. Die Grossformen der vier Neubauten knüpfen an die jüngeren Bebauungen in der Umgebung, wie beispielsweise die Überbauung „Kantengut“, an und stellen gleichzeitig einen Kontrast zu den kleinteiligen Gebäudevolumen dar (2, S. 18). Dieser Denkansatz bezeugt, dass die Wettbewerbsjury, in welcher auch der Denkmalpfleger beiwohnte, nicht gewillt war auch nur minimal die Interessen des ISOS zu berücksichtigen. Die Erhaltensziele des ISOS schränken die architektonischen und städtebaulich denkbaren Möglichkeiten ein, indem sie genau das Gegenteil postulieren. Nämlich, dass sich Neubauten in das historische Ortsbild einzuordnen haben. Die historisch typischen Bauten fügen sich im langsam gewachsenen Quartier kleinräumig ins Gelände ein und sie sind es, die das national geschützte historische Ortsbild begründen und nicht die jüngeren Bebauungen wie das «Kantengut».

F Fazit

Das Verfahren im Hinblick auf die Erstellung des Quartierplans «Areal Cadonau» enthält eine Verkettung von fehlerbehafteten Planungsschritten, die letztlich auf die Zerstörung eines wichtigen kultur- und architekturhistorischen Denkmals von nationaler Bedeutung abzielen.

Wesentlich sind die folgenden Punkte:

1. Die architekturenspezifischen Grundlagen der Entscheidung wurden nicht von der Entscheidbehörde, der Stadt Chur, sondern vom Kanton Graubünden als Bauinteressent be-

stellt und bezahlt. Eine unabhängige Bewertung ist damit ausgeschlossen, die entsprechenden Einschätzungen wurden ergebnisorientiert im Hinblick auf den Abriss der Siedlung und der Neuüberbauung vorgenommen. Sowohl der Bericht der kantonalen Denkmalpflege Graubünden (5) als auch das Gutachten Seifert (3) vom Bauinteressenten wurden der Stadt Chur durch die Bauinteressenz zur Verfügung gestellt. Dies führte dazu, dass das ganze weitere Verfahren durch finanzielle Interessen (Kanton) und nicht von der Entscheidungsbehörde (Stadt Chur) gesteuert wurde.

2. Das Wettbewerbssieger - Projekt «Baumweissling» sieht vier neue Wohnbauten vor. Die Grossformen der vier Neubauten stehen in scharfem Kontrast zu den kleinteiligen Gebäudevolumen des Loe- bzw. Cadonauquartiers dar. Sie heben sich auch krass von der bisherigen Siedlungsstruktur ab. Die Erhaltensziele des ISOS schränken aber die architektonischen und städtebaulich denkbaren Möglichkeiten ein, indem sie genau das Gegenteil postulieren: nämlich, dass sich Neubauten in das historische Ortsbild einzuordnen haben. Dies ist mit dem Projekt «Baumweissling» nicht möglich, da es die völlige Zerstörung des national geschützten Ortsbildes voraussetzt.
3. Ein architekturhistorisches Gutachten im Zusammenhang mit dem ISOS hat zu beurteilen, inwieweit ein baulicher Eingriff, also ein minimal skizziertes Projekt, ins geschützte Ortsbild Einfluss nimmt. Ein verbindlich skizziertes Vorprojekt lag in diesem Planungsverfahren gar nicht vor. Somit konnten die wesentlichsten Fragen hinsichtlich des ISOS nicht im Ansatz beantwortet werden. Diese Unterlassung ist ein konstitutiver Fehler im Verfahren der vorliegenden, untauglichen Interessenabwägung.

Als Projekttreiber sollte der Kanton eine Vorbildfunktion in der Umsetzung des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden übernehmen. Gemäß dessen Art. 1c) ist er zur Erhaltung und Pflege des kulturgeschichtlichen Erbes, insbesondere wertvoller Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Ausstattung und Umgebung beauftragt. Öffentliche Räume sollten deshalb nicht der Renditemaximierung dienen, sondern müssen die Diversität der Lebensformen abbilden. Setzt der Kanton das vorliegende Bauvorhaben auf eigenem Grundbesitz durch, schafft er einerseits ein Präjudiz bezüglich des Umgangs mit vom ISOS national geschützten Ortsbildern, andererseits handelt er letztlich gegen seine eigenen Interessen.

Im vorliegenden Projektverfahren „Baumweissling“ hat der Kanton und die Stadt Chur Fragen zur schwerwiegenden Beeinträchtigung durch die totale Zerstörung des national geschützten, histo-

rischen Ortsbildes unzweifelhaft deutlich **nicht** beantwortet. Dieser Fehler kann nur durch die Anordnung eines architekturhistorischen Gutachtens durch einen unabhängigen Experten behoben werden.

Wir empfehlen dringend den Sachverhalt von der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) oder Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege überprüfen zu lassen.

Basel, 25.05.2022

A handwritten signature in black ink that reads "Andreas Ruby". The signature is written in a cursive, flowing style.

Andreas Ruby
Direktor bei S AM Schweizerisches Architekturmuseum
Steinenberg 7
CH-4051 Basel