

Verwaltungsgericht Graubünden

Plessurstrasse 1

7000 Chur

**EINSCHREIBEN**

01.06.2022

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie erhalten die

**RE P L I K**

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 Rechtsanwalt MLaw Christian Fey, Hartbertstrasse 1, 7001 Chur, nachstehend als Bauinteressenz bezeichnet,

sowie die **Stadt Chur**, 7000 Chur, vertreten durch den Stadtrat, wiedervertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Patrick Benz, Rathaus, 7000 Chur,

betreffend

1. Genehmigungentscheid 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.

(Der Antrag ist mit demjenigen in der Beschwerde identisch).

## **B. FORMELLES**

### **1. Zu den Vernehmlassungen des Kantons Graubünden, der Asga Pensionskasse und der Stadt Chur**

Die vorliegende Replik bezieht sich auf die Eingaben aller Gegenparteien soweit sich diese auf unsere Beschwerde beziehen. Auf Ausführungen zur Beschwerde der Helvetia Nostra wird vorliegend nicht eingegangen. Wir gehen aber davon aus, dass die Helvetia Nostra beschwerdelegitimiert ist.

Sämtliche Rechts- und Sachbehauptungen der Gegenparteien gelten als bestritten, sofern sie nachstehend nicht ausdrücklich anerkannt werden.

### **2. Frist**

Mit der heutigen Eingabe ist die erstreckte Frist für die Replik eingehalten.

### **3. Legitimation**

#### **3.1 Die Stadt Chur bestreitet die Legitimation von Anita Ammann, Cinzia Caltabiana, Regi Heidi und Guolf, Valaulta Angelina, Vivalda Gianrico und Vivalda Elaine. Die Legitimation der anderen Einsprecher wird anerkannt.**

Die Bauinteressenz meint zudem, auch Pietro und Brigitte Columbo, Cadonastrasse 3, seien nicht legitimiert. Letztere befinden sich aber – und hier hat die Stadt Chur recht – innerhalb des normalen 100-m Abstands, der für Bauprojekte gilt. Unter dem Vorbehalt des nachstehenden Absatzes wird die Legitimation der anderen Beschwerdeführer anerkannt.

Die Bauinteressenz ist überdies der Auffassung, die Mieter im Quartierplangebiet, nämlich Agnes und Cirino Caltabiano, Dorothe Savis-Niggli, Dominc und Kristin Schier sowie Edith und Martin Schulthess seien Mieter, deren Mietverhältnisse im Hinblick auf die beabsichtigte Überbauung der Parzelle 453 gekündigt worden seien. Sie hätten damit keine Berechtigung, ein „Bauprojekt“ anzufechten, wenn es nur darum gehe, eine rechtsmissbräuchliche Verlängerung des Bauprojektes zu erreichen. Die Stadt Chur hat im Einspracheverfahren die Legitimation der Mieter anerkannt.

- 3.2 Gemäss dem einschlägigen Bundesrecht (Art. 33 RPG, Art. 89 BGG) sind Nachbarn berechtigt, gegen Bauvorhaben Einsprachen und Beschwerden einzureichen, soweit sie vom Entscheid berührt sind. Der Beschwerdeführer muss durch die Verfügung „stärker als jedermann betroffen sein“. Im Bau- und Umweltrecht ist die „besondere Beziehungsnähe dann gegeben, wenn der Bau oder Betrieb einer projektierten Anlage mit Sicherheit oder grosser Wahrscheinlichkeit zu Immissionen führt und der Dritte durch diese betroffen wird (Seiler, Kommentar BGG, N. 20, 21 zu Art. 89 BGG). Bei „*Baubewilligungen gilt als Faustregel die Legitimation (Eigentümer und Mieter) in einem Umkreis von etwa 100 Metern, doch ist nicht diese Distanz, sondern das dadurch verursachte besondere Berührtsein massgebend; je nachdem kann auch in einer geringeren Distanz die Legitimation fehlen oder einer grösseren gegeben sein*“ (Seiler, a.a.O, N. 22). „*Nachbarn sind zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen (Lärm Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft*“ (BGer 1C\_69/2019, E 2.6).

Neben dem Eigentümer benachbarter Liegenschaften erfüllen auch Dritte wie Baurechtsinhaber, **Mieter** und Pächter die Legitimationsvoraussetzungen (BGer 1C\_69/2019, E. 2.7). Allerdings kann die besondere Beziehungsnähe der Beschwerdeführer auch anderweitig begründet sein, so beispielsweise durch Licht- oder Lärmimmissionen (vgl. BGE 133 II 181, 188 E. 3.2.2). Es soll dementsprechend nicht schematisch auf einzelne Kriterien (insbesondere Distanzwerte) abgestellt werden, sondern es ist eine Gesamtwürdigung anhand der konkreten Verhältnisse des Einzelfalls erforderlich (BGE 140 II 214 E. 2.3). Ein schutzwürdiges Interesse liegt dann vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Beschwerdeführerin durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (BGE 137 II 30 E. 2.2.2).

- 3.3 Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass nicht ein Bauprojekt, sondern ein viele einzelne Bauten umfassender Quartierplan angefochten ist. Anders als bei einem Einzelprojekt, bei welchem normalerweise die Rechtmässigkeit eines einzelnen Gebäudes vor dem Hintergrund der feststehenden Bauordnung zu beurteilen ist, geht es hier um die verdichtete Ueberbauung von 18'000 m<sup>2</sup>. Neben der schieren Grösse des Projektes ist auch zu beachten, dass mit der Erhöhung des *Ausnützungsbonus um 20 % eine von der zonenkonformen Normbauweise abweichende Ausnützung* verbunden ist. Die im Plan vorgesehene Überbauung führt im Rahmen des Baus zu einem sehr erheblichen Bauverkehr, der mit Lärm, Staub, Verkehrsunterbrüchen und ähnlichem verbunden ist.

Nach der Fertigstellung führen die Wohnungen zu einem im ganzen Quartier spürbaren Mehrverkehr, mit den entsprechenden Emissionen. In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass alle Beschwerdeführer an Strassen wohnhaft sind, die zur Überbauung führen und eine klare Verschlechterung zu erwarten haben (dies betrifft insbesondere die Anwohner der Cadonastrasse, der Loestrasse und der Kirchgasse). Das Quartierplangebiet und das zu realisierende Bauprojekt sind derart gross, dass die Bauarbeiten und die verkehrsmässige Erschliessung unmittelbare Auswirkungen in einem weiten, mindestens 500 m betragenden Umkreis haben. Die ungewöhnliche Verdichtung und die quartierfremde Struktur der Bauten bringen es mit sich, dass der Kreis der Legitimierten im Sinne der

bundesgerichtlichen Rechtsprechung erweitert werden muss. Wenn die Bauinteressenten sodann anführen (N. 36), „*dass ein allfälliger Mehrverkehr aus dieser Überbauung spätestens ab der Doppelkreuzung Cadonausstrasse/Loestrasse/Fürstenwaldstrasse/Scalärastrasse/ Kreuzgasse vom bestehenden Verkehrsaufkommen geschluckt*“ werde, so mutet dies metaphorisch wie inhaltlich etwas eigenartig an. Der – wie sich die Bauinteressenz ausdrückt – „*dortige intensive Publikumsverkehr (private Zu- und Wegfahrten, Lieferanten, Handwerker, öffentlicher Verkehr, Notfalldienst, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Spitals etc.*“ ist gerade das Problem, das durch die geplante Grossüberbauung selbstverständlich nicht geschluckt, sondern verschärft wird. Die Bauinteressenz räumt damit aber auch ein, welche Strassen direkt durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen überlastet werden, und damit auch, dass die entsprechenden Anwohner dieser Strassen zur Beschwerde legitimiert sind.

Elaine Vivalda wohnt zwar nicht in Chur, ist aber Eigentümerin einer Liegenschaft im Einspracheperimeter.

3.4 Geradezu absurd mutet das Argument der Bauinteressenz an, dass die Mieter im Quartierplangebiet nicht beschwerdelegitimiert seien. Das Gegenteil ist der Fall. Die angeführte Rechtsprechung ist entweder veraltet (RB/ZH 2000, Nr. 10), bzw. völlig irrelevant (BGE 131 II 649 ff.; lex Koller Problematik). Auch der ausführlich ausgebreitete Entscheid des St. Galler Verwaltungsgerichtes vom 24.08.2006 ist alt, schlecht und nicht einschlägig. Die Gründe dafür sind die folgenden:

- Die Legitimation der Mieter richtet sich ausschliesslich nach den vorerwähnten bundesrechtlichen Bestimmungen. Sie stehen fraglos in einer nachbarlichen Beziehung zum Quartierplan und sind durch dessen Annahme in ihren Interessen berührt. Allfällige zivilrechtliche Verfahren sind in diesem Zusammenhang irrelevant.
- Im vorliegenden Verfahren geht es nicht um die *Baubewilligung*, sondern um die Genehmigung eines von privater Seite entwickelten Quartierplanes. Gemäss der im Mietschlittungsverfahren getroffenen Vereinbarung dauert das Mietverhältnis „*bis einen Monat nach einer rechtskräftigen Baubewilligung*“. Davon sind wir noch Jahre entfernt, und ein Baubewilligungsverfahren ist weder pendent, noch in der nächsten Zeit absehbar. Das Mietverhältnis besteht unbestrittenermassen für die gesamte Dauer des vorliegenden Verfahrens.
- Massgeblich für die Frage der Beschwerdelegitimation ist die bei der entsprechenden Entscheidungsfindung herrschende Ausgangslage. Die Mieter sind aktuell vom Quartierplan direkt betroffen. Es ist sodann nicht ausgeschlossen, dass auch bei einem Auszug aus den fraglichen Wohnungen die Mieter im vom Quartierplan erfassten Einsprache- bzw. Beschwerdegebiet wohnen werden. Die Einsprachen und Beschwerden gegen den Quartierplan sind in keiner Weise rechtsmissbräuchlich. Der Ausschluss der Mieter zur Beschwerdelegitimation im Rahmen des Quartier-

planverfahrens hätte zur absurden Folge, dass diejenigen Personen mit dem unmittelbarsten Interesse vom Rechtsschutz gemäss Art. 9 und 29 BV sowie Art. 6 Abs. 1 EMRG ausgeschlossen wären. Wobei niemand weiss, ob sie im Zeitpunkt einer allfälligen Baubewilligung nicht auch betroffen sind, weil sie auch dann im Einspracheperimeter wohnen.

- In diesem Zusammenhang ist zu erwähnen, dass die den Mietern vom Kanton aufgezwungene und illegale Verzicht auf eine Einsprache „gegen das Bauprojekt „Siedlung Baumweissling“ – für den sich der Kanton als dem Recht verpflichtetes Gemeinwesen schämen sollte – eben gerade nur auf das Bauprojekt, und nicht den Quartierplan bezieht.

## **C. FORMELLE RÜGEN BETREFFEND DAS VORINSTANZLICHE VERFAHREN**

### **1. Ausstand**

#### **1.1 Ausstand von Stadtpräsident Urs Marti**

Die Fakten liegen auf dem Tisch. Urs Marti hat am gesamten Bewilligungsverfahren als prozessleitendes Mitglied des Stadtrates teilgenommen, und ist erst im Zusammenhang mit dem Entscheid vom 18.01.22 in den Ausstand getreten. Dazu Kiehner/Rütsche/Kuhn, Öffentliches Verfahrensrecht, im Zusammenhang mit dem Verwaltungsverfahren, wohlge-merkt nicht dem Gerichtsverfahren:

„Demnach haben auch die Parteien des Verwaltungsverfahrens oder verwaltungsinternen Beschwerdeverfahrens Anspruch auf Beurteilung durch die Gesetzlich zuständige und rechtmässig zusammengesetzte Behörde (BGE 127 I 128 E. 3c S. 130), welche die Steitsache unparteiisch und unvoreingenommen beurteilt und bei Fehlen dieser Voraussetzungen in den Ausstand tritt (BGE 127 I 196 E. 2b S. 198) Der Anspruch erstreckt sich auch auf die ein Geschäft *vorbereitenden Behördenmitglieder* (BGer Urteil 1 P. 316Z3002, weitere Verweisungen, Kursivdruck im Original)

Der entsprechende Anspruch besteht unmittelbar gestützt auf Art. 29 Abs. 1 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK. Urs Marti hat verfahrensleitend am Quartierplanverfahren teilgenommen, obschon er wegen seiner Beteiligung am Investorenwettbewerb von Amtes wegen hätte in den Ausstand 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 Genehmigungsentscheid ohne weiteres aufzuheben ist. Irgendwelche kantonalen Bestimmungen – die selbstverständlich nicht die bundes- und konventionsrechtlichen Grundsätze derogieren können – sind vorliegend nicht relevant.

In diesem Konnex ist erneut darauf hinzuweisen, dass Urs Marti als unterzeichnender Vorsitzender des Stadtrats an den Beschlüssen vom 18.08.20 und 15.12.20, mitgewirkt hatte. Die entsprechenden Beschlüsse wurden als verbindliche Verfügungen abgefasst und hatten insbesondere hinsichtlich der Erhöhung des Ausnützungsbonus' eine präjudizierende Wirkung. Weder Marti noch die anderen Mitglieder des Stadtrates waren in diesem Zusammenhang unvoreingenommen im Sinne eines fairen Verfahrens. Die Bonusfrage wer faktisch und rechtlich bereits entschieden.

Der Einfluss von Marti auf den Stadtrat, und damit die definitive Entscheidungsfindung, wird insbesondere durch das an Anbiederung kaum zu überbietende Schreiben von Marti vom 02.09.20 an Bollhalder als Vertreter der Bauinteressenz gezeigt:

*„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.“*

Damit wird nicht nur Urs Marti kompromittiert, sondern der gesamte Stadtrat. Dass dieser in der vorliegenden Sache unbefangen entschieden hat, darf ausgeschlossen werden. Wir haben im Einspracheverfahren die Herausgabe sämtlicher Akten des Quartierplanverfahrens, insbesondere sämtlicher Korrespondenz zwischen der Stadt Chur (Stadtrat und untergeordnete Behörden) verlangt, und im Beschwerdeverfahren diesen Antrag erneuert. Daran wird festgehalten. Solange wir nicht volle Akteneinsicht erhalten, kann weder die Ausstandsfrage – insbesondere gegen die andern Mitglieder des Stadtrates - entschieden werden, noch ist eine Heilung im verwaltungsgerichtlichen Verfahren möglich. Falls das Verwaltungsgericht die Vorinstanz nicht verpflichtet, sämtliche Akten herauszugeben, die in irgendeiner Beziehung zum Quartierplanverfahren stehen, liegt eine Verletzung des rechtlichen Gehörs gemäss Art. 9, 29 und 29 a BV sowie Art. 6 Abs. 1 EMRK vor.

Anstelle blosser Wiederholungen wird auf die Ausführungen in der Beschwerde hingewiesen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die Verletzung der Ausstandsbestimmungen selbstverständlich nicht durch einen Entscheid des Verwaltungsgerichts geheilt werden kann.

Die Rechtsfolgen der Beteiligung von Urs Marti am Quartierplanverfahren sind klar.

*„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).*

In PVG 2011 20 hielt auch das Verwaltungsgericht 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.

## **1.2 Ausstand der Stadträte Maissen und Degiacomi**

### **1.2.1 Im Einspracheverfahren wie in der Beschwerde haben wir folgendes geltend gemacht:**

*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.**

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.

Selbstverständlich steht es nicht in der Kompetenz derjenigen Personen, die von einer Ausstandsfrage betroffen sind, zu entscheiden, welche Dokumente herauszugeben sind oder nicht.

Der Stadtrat von Chur hat unser Ausstandsbegehren, das sich gegen die Stadträte Sandra Maissen und Patrik Degiacomi richtete, materiell abgewiesen. Eine Begründung dafür fehlt vollständig, und die Bezugnahme auf PVG 2011 Nr. 20 ist falsch, weil – wie gezeigt – dort die Ausstandspflicht bejaht wurde. Am Entscheid waren Maissen, Degiacomi und Cortesi beteiligt, wie sich erst im Rahmen der Beschwerde herausgestellt hat. Dass Maissen und Degiacomi nicht über den eigenen Ausstand entscheiden konnten, ist evident, und dass Cortesi allein überhaupt nicht entscheidbefugt war, ist ebenso klar. Der entsprechende Ausstandsentscheid ist deshalb aufzuheben. Auch hier liegt eine Verletzung von Art. 29 BV und Art. 6 Abs. 1 EMRK vor. Ist aber nicht gültig über den Ausstand entschieden worden, ist auch der Entscheid in der Sache selbst vom 18.02.22 ungültig.

Es steht ausser Frage, dass die auch für die Gemeindebehörden geltenden Bestimmungen der Art. 12, 13, 16 und 17 VRG, der vom Stadtrat Chur selbst erlassenen Geschäftsordnung



vorgehen. Damit ist auch unser Gesuch um Herausgabe sämtlicher Akten begründet. Interessant – aber auch verständlich – ist in diesem Zusammenhang, dass sich weder die Stadt Chur noch die Bauinteressenz mit dieser Frage inhaltlich auseinandersetzt.

## 2. Verletzung des Replikrechts

- 2.1 Dass das verfassungsmässig garantierte Replikrecht der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren verletzt wurde, indem ihnen die Stellungnahme der Bauinteressenz, die die Stadt Chur anschliessend seitenweise in ihren Entscheid aufgenommen hat, gar nicht zugestellt wurde, ist offensichtlich. Die Bauinteressenz hält in ihrer Stellungnahme denn auch verständnisvoll fest, es sei *„in der Tat bedauerlich, dass es zu diesem Versäumnis gekommen“* sei. Die Stadt Chur meint dazu, im Einspracheverfahren sei kein doppelter Schriftwechsel vorgesehen, und die Argumente der Bauinteressenz würde sich aus den Erwägungen im Entscheid vom 18.01.22 ergeben.

Wir haben diese Argumentation bereits in der Beschwerde widerlegt. Das verfassungsmässige Replikrecht stützt sich unmittelbar auf Art. 29 Abs. 2 BV und kann selbstverständlich nicht durch kantonales Recht derogiert werden. Durch die absichtliche Nichtzustellung der Vernehmlassung der Bauinteressenz hat die Stadt Chur einen schweren, nicht heilbaren Verfahrensfehler begangen und die gesetz- und verfassungsmässigen Rechte der Einsprecher absichtlich vereitelt. Eine Heilung ist bei einem derart schweren Fehler nicht möglich.

Die Vorinstanz hat 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.

- 2.2 Sowohl die Vorinstanz wie die Bauinteressenz sind der Ansicht, dass der entsprechende Mangel im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden könne.

Die entsprechende Meinung ist falsch. Dies einerseits deshalb, weil konkret ein sehr schwerer Verstoß vorliegt, der einer Heilung ganz allgemein nicht zugänglich ist (BGE 129 I 329).

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 darf und praxisgemäss auch nicht eingreifen will. Daran ändert nichts, dass das Verwaltungsgericht volle Kognition hat. Das Verwaltungsgericht hat zwingend die Gemeindeautonomie und das Planungsermessen der Stadt Chur zu beachten. Dies bedeutet aber andererseits, dass gerade im vorliegenden Quartierplanverfahren der Entscheid der Stadt Chur im Zusammenhang mit Ermessensentscheiden nicht vollständig überprüft werden kann, und dass die Einsprecher im Rahmen des Einspracheverfahren ihre Rechte nicht wahrnehmen konnten, weil sie gar keine Kenntnis von der Stellungnahme der Bauinteressenz hatten.

Der von der Bauinteressenz angeführte BGer 1 C\_90/2020 vom 15.09.2021 ist nicht einschlägig. Das Bundesgericht setzt sich mit keinem Wort mit der hier interessierenden Frage auseinander, ob und inwiefern die hier interessierende Verletzung des Replikrechts im Beschwerdeverfahren geheilt werden kann. Aber auch der Entscheid des Verwaltungsgerichts R 18 15 beinhaltet kein Präjudiz, weil Gegenstand der Auseinandersetzung nicht ein Quartierplanverfahren, sondern lediglich eine Baubewilligung bildete. Die Frage des durch die Gemeindeautonomie geschützten Planungsermessens der Stadt Chur, die sich beispielsweise in der Erhöhung der Ausnutzungsziffer um 19 % und damit einer Abweichung von der Normbauweise niederschlägt, stellte sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens überhaupt nicht, und wurde dort auch prozessrechtlich nicht aufgeworfen.

In den beiden Verwaltungsgerichtsurteilen vom 10.11.21, zugestellt am 10.05.22 (R 19 91, E. 2.4 und R 19 92, E 22), die ebenfalls einen Quartierplan in der Stadt Chur betreffen, verweist das Verwaltungsgericht auf seine grundsätzlich volle Kompetenz zur Überprüfung von Nutzungs- und anderen Plänen. Das Gericht schränkt diesen Grundsatz dann aber wie folgt ein:

„Dennoch hat die Beschwerdeinstanz im Auge zu behalten, dass sie Rechtsmittel- und nicht Planungsinstanz ist; sie darf und muss sich daher - trotz voller Kognition nach Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG – zurückhalten, wenn es um lokale Angelegenheiten geht (Urteil des Bundesgerichts 1 C\_420/2015 vom 22 April 2016 e.3.4 m.H. a. BGE 127 II 238 E. 3b/aa).“

Das Verwaltungsgericht schreitet nur dann ein, wenn eine Gemeinde ihr Planungsermessen überschreitet; innerhalb des entsprechenden Planungsspielraums ist die Gemeinde aber autonom. *„Bei der Festsetzung von Quartierplänen kommt der kommunalen Planungsbehörde grundsätzlich eine Entscheidungs- und Ermessensfreiheit zu ... Entsprechend verfügt die Gemeinde insoweit über Autonomie (vgl. das Urteil des Bundesgerichts 1C\_130/2014 vom 6. Januar 2015, E. 22)“* (BGer 1 C\_314/2018).

Weil das Verwaltungsgericht nicht in den geschützten Ermessensbereich der Gemeinde in Planungsentscheiden eingreifen darf und kann, ist eine Heilung der Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht möglich. Die Beschwerdeführer haben ihre Rechte vor der einzigen Instanz, die einen völlig freien Ermessensspielraum hatte, nicht wahrnehmen können. Das Verwaltungsgericht kann aber nicht sein eigenes Ermessen anstelle der Stadt Chur anwenden. Die Sache muss zwingend nochmals durch die Stadt Chur entschieden werden. Dies ist kein formaler Leerlauf, sondern entspricht der geltenden Rechtslage. Nachdem sich der Stadtrat in dieser Sache bereits festgelegt und angekündigt hat, dass er wieder gleich entscheiden werde, ist auch kein Entscheid in der aktuellen Zusammensetzung möglich. Wir erwarten, dass ein neu zusammengesetzter Stadtrat bei einer unbefangenen Prüfung zu einem andern Ergebnis gelangen wird.

Verletzt sind in diesem Punkt die Verfahrensgarantien von Art. 9, Art. 29 Abs. 2 und 29 lit. a BV sowie Art. 6 Abs. 1 EMRK.

Nur am Rande sei erwähnt, dass die Verletzung des rechtlichen Gehörs selbstverständlich auch nicht deshalb geheilt wird, weil die Bauinteressenz keine Noven eingereicht hat. Massgeblich ist, dass das verfassungsmässige Replikrecht bewusst verletzt wurde, und dass eine Heilung nicht möglich ist, weil das Verwaltungsgericht nicht in das geschützte Planungsermassen der Stadt eingreifen kann.

## **D. MATERIELLE KRITIK**

### **1. Quartierplan präjudiziert die übergeordnete Planung**

Sowohl die Stadt Chur wie auch die Bauinteressenz weisen richtigerweise darauf hin, dass seit der letzten Zonenplanrevision im Jahr 2007 grosse Veränderungen im Loequartier eingetreten sind und dass eine Revision der Zonenplanung ansteht. Damit ist aber auch gesagt, dass der vorliegenden Quartierplan – unzulässigerweise – die Planung der Grundordnung präjudiziert. Wird aber die Grundordnung geändert, und dies aufgrund der bereits in der Beschwerde erörterten bundesrechtlichen Vorgaben, so besteht kein auf Beibehaltung der bisherigen Ordnung. Die aktuelle Quartierplanung verletzt Art. 21 Abs. 2 RPG.

### **2. Berücksichtigung des ISOS im Rahmen der Ortsplanungsrevision**

Die Stadt Chur verpflichtet, die Vorgaben des ISOS in ihre Richt- und Ortsplanung aufzunehmen (BGE ist 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 Ortsplanung als Schutzzone nach Art. 17 RPG in den Zonenplan aufzunehmen.

Dass die Stadt Chur bisher das ISOS nicht umgesetzt hat, beruht nicht von einem vom Stimmbürger getroffenen Entscheid, sondern einem legislatorischen Versagen der mit der Ortsplanung befassten Behörden. Weder die Stadt Chur noch die Bauinteressenz kann aus der Nichtberücksichtigung des ISOS irgendetwas zu ihren Gunsten ableiten.

### **3. Genehmigungserfordernis für den Quartierplan durch die kantonalen Behörden und die Stimmbürger der Stadt Chur**

- 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. Diese Voraussetzung ist im vorliegenden Verfahren nicht erfüllt: Im angefochtenen Entscheid wird die zonen gemässe Nutzung noch durch einen Bonus von 19 % erhöht, und es werden auch Ausnahmen von der Normbauweise im Zusammenhang mit der Gestaltung der Atriumwohnungen bewilligt.

Weder die Stadt Chur noch die Bauinteressenz setzt sich inhaltlich mit dieser Argumentation auseinander. Die Stadt Chur verweist lediglich auf die kantonale Gesetzgebung, die selbstredend die bundesrechtliche Rechtslage nicht zu derogieren vermag.

- 3.2 Die Erhöhung der Nutzung um 19 % kann nur im Rahmen der Grundordnung erlassen werden. Dies bedeutet, dass der Stimmbürger darüber zu befinden hat, und dass der Plan von den kantonalen Behörden genehmigt werden müsste. Der Quartierplan verstösst gegen Art. 26 RPG.

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

In den Stellungnahmen der Stadt und der Bauinteressenz fehlt jede inhaltliche Auseinandersetzung mit unserer Argumentation, dass auch Art. 75 BG die Anwendung des ISOS verlangt. Ebenso wird nicht darauf eingegangen, dass nach Art. 76 BG erhaltenswerte Bauten nach Möglichkeit zu erhalten sind, und ein Abbruch nur bei überwiegenden Interessen möglich ist und die Ersatzbauten die „städtebauliche Funktion“ der abzureissenden Bauten übernehmen müssen.

Es steht ausser Frage, dass die geplante Überbauung in keiner Art und Weise die kulturhistorischen und städtebauliche Funktion der bisherigen Siedlung und der parkartigen Wiese übernehmen kann. Der Abriss ist nicht zulässig, da er den Art. 75 und 76 des städtischen Baugesetzes widerspricht.

Im übrigen ist in diesem Zusammenhang auf unsere Ausführungen in der Beschwerde zu verweisen. Insbesondere wird bestritten, dass erhaltenswerte Objekte nur dann erhaltenswert sind, wenn sie im generellen Gestaltungsplan aufgenommen wurden.

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

### **5.1 Vorbemerkung**

Sowohl die Stadt Chur wie die Bauinteressenz anerkennen die nicht bestreitbare Tatsache, dass die Siedlung Waldhaus samt Pflanzgärten und Wiesland mit Obstgärten mit dem höchstmöglichen Erhaltungsziel A/a aufgeführt ist. Die Stadt Chur anerkennt auch, dass für eine „Baugruppe mit dem Erhaltungsziel A“ gilt, „dass deren Substanz zu erhalten ist (alle Bauten Anlageteile und Freiräume integral erhalten), störende Eingriffe zu beseitigen und Neubauten nicht zulässig sind.“ (Ziffer 23 in fine).

### **5.2 Geltungsbereich des ISOS bei Bundesaufgaben / Gewässerschutz / NHG**

Es ist unbestritten, dass das ISOS bei Bundesaufgaben unmittelbar zur Anwendung gelangt. Wir haben in der Beschwerde geltend gemacht, dass das Gewässerschutzgesetz eine Bundesaufgabe definiert. Insbesondere die Tiefgarage des Quartierplangebietes bildet einen 300 – 400 Meter langen Riegel, der geeignet sein könnte, allfällige Grundwasserströme zu beeinflussen. Dies in einem als besonders gefährdeten Gebiet Au. Derartigen Bauten bedürften einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, wobei für die Bewilligungsbedürftigkeit bereits das blosse Potential einer Gefährdung genügt. Eine derartige Bewilligung liegt nicht vor.

Die Stadt Chur ist nun der Auffassung, dass von einer Bewilligung abgesehen werden könne, weil das ANU am 21.09.21 geschrieben habe, der Grundwasserspiegel sei zu tief, als dass die Gefahr von Beeinträchtigungen bestehe.

Wir haben im vorinstanzlichen Verfahren eingehend dargelegt, weshalb das Schreiben des ANU unter keinen Umständen als entscheiderelevantes Gutachten angesehen werden kann und haben deshalb die Einholung eines neutralen Gutachtens angefordert. Die Gründe dafür wurden in der Beschwerde nochmals ausführlich dargelegt. Weder die Stadt, noch die Bauinteressenz setzen sich damit inhaltlich auseinander.

Die Auffassung der Stadt Chur ist aber auch in rechtlicher Hinsicht falsch. 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 Anlagen die Deckschichten verletzen, Anlagen für Grundwassernutzungen, dauernde Entwässerungen und Bewässerungen und – ganz wichtig – Bohrungen erwähnt.

Die Gewässerschutzproblematik ist eine Bundesaufgabe, weshalb das ISOS zwingend anzuwenden ist.

Ebenfalls eine Bundesaufgabe ist der Natur und Heimatschutz. Wir werden dazu noch eine Expertise nachreichen.

### **5.3 ISOS und kantonale Aufgaben**

#### **5.3.1 Zuständigkeit**

Bei kantonalen Aufgaben ist das ISOS ebenfalls zu berücksichtigen, dies im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung. Zuständig zur Vornahme dieser Interessenabwägung ist die Stadt Chur als Bewilligungsbehörde und nicht die Bauinteressenz. Auch die entsprechenden Grundlagen sind von der Stadt Chur und nicht durch die Bauinteressenz beizubringen. Die vom Kanton im Vorfeld des eigentlichen Quartierplanverfahrens eingeholten Betrachtungen von Frau Ludmila Seifert-Uherkovich und der Firm plan-idee sind blosser Meinungsäusserungen und stellen insbesondere keine Gutachten im Rechtssinne dar. Derartige Gutachten hätte die Stadt Chur selbst einholen müssen, unter Verpflichtung der Gutachter zur Neutralität und Objektivität. Anzuführen ist, dass das Schreiben des kantonalen Denkmalpflegers ebenfalls kein Gutachten darstellt und nicht einmal erwähnt, dass die Siedlung im ISOS enthalten ist. Bezeichnenderweise werden die erwähnten Dokumente im Planungsbericht denn auch nicht als Teil des Quartierplans bezeichnet. Der Denkmalpfleger ist sodann auch deshalb disqualifiziert, weil er – wie Urs Marti – in der Jury des Investorenwettbewerbs sass.

#### **5.3.2 Das Gutachten Seifert**

Dreh- und Angelpunkt im vorliegenden Fall ist die Verbindlichkeit und der Aussagegehalt des „Gutachtens“ Seifert. Sowohl die Stadt Chur wie auch die Bauinteressenz stützen sich ausschliesslich auf dieses Gutachten, das wir in der Beschwerde ausführlich kritisiert haben. Die Gegenseite setzt sich mit dieser Kritik inhaltlich nicht auseinander. Die Bauinteressenz und die Stadt Chur betonen lediglich, dass Frau Seifert der Siedlung das Prädikat „erhaltenswert“ zuerkannt hat.

Nicht eingegangen wird in den Vernehmlassungen darauf, dass das „Gutachten“ Seifert in sich selbst widersprüchlich ist, und damit zum Vornherein nicht als Grundlage für eine Interessenabwägung taugt. Frau Seifert ist nämlich der Meinung, die Siedlung samt Wiese verdiene grundsätzlich einen hohen Schutzstatus:

*„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 bedeutsame städtebauliche Leistung aus*

*den Vierzigerjahren des 20. Jahrhunderts in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten.“*

Aus völlig sachfremden Überlegungen, die gar nicht in ihre Kompetenz fallen, stuft die Gutachterin „aus pragmatischen Gründen“ ohne jedes nachvollziehbare Motiv die Siedlung im Gegensatz zur vorangegangenen Beurteilung als nicht schützenswert, sondern bloss erhaltenswert ein. Dieser Argumentationsbruch disqualifiziert das Gutachten, und sie dient der Stadt und der Bauinteressenz dazu, die Zerstörung der Siedlung samt Obstbäumen und Wiese zu rechtfertigen.

Wir stehen mit unserer Kritik am Gutachten nicht allein:

- **Linus Wild**, Prinzipienkonflikte in der Schweizer Raumplanung, Masterarbeit an der Ludwig-Maximilians-Universität München, Verlag ethz 2021, hat das Quartierplanverfahren Cadonau wissenschaftlich untersucht. Er stellt fest, dass die Stadt Chur bereits bei der Stadtplanungsrevision 2006 einen schweren Fehler begangen hat, weil sie das ISOS nicht berücksichtigt hatte:

„Dieser Planungsfehler sollte nun, zehn Jahre später, durch Gutachten geheilt werden. Das Beispiel zeigt, dass der Abwägungsprozess weder ethischen noch fachlichen Anforderungen Genüge getan hat. Aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung der Siedlung kann eine Abwägung meiner Meinung nach nicht auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens erfolgen, sondern hätte durch den Souverän behandelt werden müssen. (S. 55)

Wild führt weiter aus, es treffe auch nicht zu, dass in der geplanten Überbauung kostengünstige Wohnungen entstehen würden. *„Mit der geplanten Überbauung wird der Segregation Vorschub geleistet. Damit verstösst die Planung zu einem gewissen Grad gegen die Integrationsmaxime“*. Das Problem liegen nicht darin, dass es in Chur nicht genügend Wohnraum gebe *„Chur weist eine überdurchschnittliche Wohnbautätigkeit im Vergleich zum Bevölkerungswachstum auf“*, sondern dass zu wenig günstiger Wohnraum bestehe, etwas, was durch die geplante Überbauung nicht geschaffen werde. Und zum Gutachten Seifert im Besonderen:

„Des Weiteren wurde hier bereits ein Fehler im Zuge des architekturhistorischen Gutachtens gemacht. Ziel eines solchen Gutachtens ist es, eine fachspezifische Beurteilung des Bestandes vorzunehmen. Liest man das Gutachten, wird deutlich, dass die Wohnsiedlung „Waldhaus“ ein ausserordentlicher Zeitzeuge darstellt, nicht nur architekturhistorisch und städtebaulich, sondern auch soziohistorisch. Entsprechend erwartet man am Ende die Forderung nach einer integralen Unterschutzstellung, wie dies auch im ISOS postuliert wird. Das Gutachten ignoriert aber aus „pragmatischen Überlegungen“ die eigenen Argumente und verlangt nur, dass

der Ersatz mit hoher Qualität zu erfolgen hat. Dabei greift es der eigentlichen Interessenabwägung voraus“ (S. 54, Unterstreichung von mir).

Linus Wild ist nicht irgendwer: er ist Leiter der Abteilung Nutzungsplanung und BAB-Behörde beim Amt für Raumentwicklung Graubünden. Er belegt die Widersprüchlichkeit und die fehlende Kompetenz des Gutachtens Seifert mit kaum zu überbietender Stringenz.

- **Andreas Ruby**, Direktor des Architekturmuseums Basel, hält in diesem Zusammenhang in seiner Stellungnahme zum Projekt Baumweissling vom 25.05.21, S. 4 und 5 fest, dass Frau Seifert der Siedlung ein hohes kulturhistorisches Interesse beimesse, und dass man als Fazit der gutachterlichen Bewertung die integrale Unterschutzstellung erwarte, dass aber aus „*fachfremden, nicht näher definierten pragmatischen Überlegungen*“ zu einem andern Schluss gelange. Das Vorgehen der Gutachterin sei „*unter fachspezifischen Aspekten unzulässig*“. Vom fachtechnischen her beurteile die Gutachterin die Siedlung als „schützenswert“, die Rückstufung auf bloss „erhaltenswert“ erfolge aus fachfremden Motiven. Ferner sei nie abgeklärt worden, ob sanfte Sanierung möglich sei. Dass dies möglich sei, gehe bereits daraus hervor, dass die Häuser nun durch ukrainische Flüchtlinge bewohnt werde. Und weiter:

„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 Veränderungen, wie z.B. Innenisolierungen, energetische Verbesserungen etc. , können deshalb an einzelnen Gebäuden vorgenommen werden, ohne dass sich Charakter und Bedeutung der Gesamtsiedlung verändert“.

Das auf Betreiben und auf Kosten der Bauinteressenz angefertigte Gutachten ist damit nicht verwendbar. Ebenso wenig taugt der Bericht der Firma Plan-Idee, der sich inhaltlich nicht mit der Schutzwürdigkeit der Siedlung auseinandersetzt, als Entscheidungsgrundlage.

Und ganz am Schluss sei nochmals daraufhin gewiesen, dass der Brief des Denkmalpflegers vom 22.03.2018 sich inhaltlich gar nicht mit dem ISOS auseinandersetzt und in – unabsichtlicher Verkennung der Ausgangslage – auch festhält, dass es nicht „zielführend“ sei, die Siedlung als erhaltenswert einzustufen. Das dahinterstehende Ziel ist klar: der Denkmalpfleger will in einer vorweggenommen Beurteilung den Abriss der Siedlung. Dass er in dieser Sache hätte in den Ausstand treten müssen, weil er am Investorenwettbewerb beteiligt war, wurde bereits dargelegt. Sein Schreiben kann für die Begründung des Abrisses nicht herangezogen werden.



Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass das Gutachten Seifert nicht nur unbeachtlich ist, sondern dass sich die Stadt Chur und die Bauinteressenz nur diejenigen Punkte herausgepickt haben, die ihnen in den Kram passten. Frau Seifert hat explizit festgehalten, dass das im Rahmen eines Wettbewerbs in jedem Fall im Wettbewerbsprogramm der Erhalt der Siedlung als Option festgeschrieben wird. Die Firma Plan Idee hat festgehalten, dass es sich um einen SIA-Wettbewerb handeln müsse.

Beide Postulate wurden vorliegend nicht eingehalten: weder war der Erhalt der Siedlung Teil der weiteren Abklärungen, noch wurde ein SIA Wettbewerb, d.h. ein Architekturwettbewerb, durchgeführt. Wenn nun die Stadt Chur meint, auch ein Investoren-Wettbewerb sei als SIA-Wettbewerb zu bewerten, liegt sie falsch. Die SIA-Ordnungen 142 und 143 richten sich an Architekten, dass in der Wegleitung dazu auch noch die – hier nicht relevante – Möglichkeit eines Investorenwettbewerbs angeführt wird, ändert daran nichts.

### **5.3.3 Investorenwettbewerb**

Auch hier ist auf unsere Ausführungen in der Beschwerde hinzuweisen, mit denen sich die Gegenparteien nicht inhaltlich auseinandersetzen. Interessant ist in diesem Zusammenhang die Einschätzung von Ruby, S. 6 dass der *„ausgeschriebene Investorenwettbewerb die im Gutachten Seifert definierten Kriterien nicht ansatzweise“* erfüllt. Die Auswahl der Architekten erfolge nämlich durch die Investoren, andere fähige Architekten, gerade solche spezialisiert auf den Umgang mit historischen Bauten, würden nicht zum Zug kommen.

## **6. Zur geplanten Quartierplangestaltung**

### **6.1 Qualitative Aspekte / Vergleich mit der bisherigen Siedlung**

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.

Weil aber im Rahmen einer Güterabwägung durch die Bauinteressenz nachzuweisen ist, dass das Interesse an der geplanten Überbauung dasjenige am Erhalt der Siedlung überwiegt, möchten wir noch kurz darauf eingehen.

In der Stellungnahme von Andreas Ruby, S. 7, wird festgehalten, dass „die Wettbewerbsjury, in welcher auch der Denkmalpfleger beiwohnte, nicht gewillt war, auch nur minimal die Interessen des ISOS zu berücksichtigen. Das Ziel des ISOS sei, dass sich Neubauten in den historisch typischen Bauten, die hier kleinteilig seien, anpassen würden. Die Grossformen von vier Neubauten würden nicht daran anknüpfen. Sie würden sich krass vom historischen Ortsbild abheben. Das Projekt Baumweissling widerspreche diametral dem Anliegen des ISOS,

weil es mit der Zerstörung der bestehenden schutzwürdigen Siedlung das Gegenteil einer Anpassung an die historischen Gegebenheiten beabsichtige.

**Hubertus Adam**, Chefredaktor der reputierten Architekturzeitschrift Architese, hält in seiner Stellungnahme vom 27.05.22 fest,

- Dass sich die grosse Bedeutung der bisherigen Siedlung an den zahlreichen architektonischen Publikationen ermessen lasse. Die Siedlung sei samt ihrer landschaftlich geprägten Umgebung als „absolut schützenswert“ einzustufen.
- Das Argument der Verdichtung sei als Mittel gegen Zersiedlung und zur Schaffung von Wohnraum grundsätzlich sinnvoll. „Aber nicht überall, nicht zu jeder Zeit. Selbst wo Wohnungsknappheit herrscht, sollte bestehende Baukultur nicht zerstört werden. Das neue Projekt zerstöre nicht nur das architektonisch bedeutsame Ensemble, sondern auch die anschliessenden Felder und Obstbäume. Dies für einen Baukomplex zu opfern, für den keine zwingende Notwendigkeit bestehe, ist in Zeiten, in denen sorgsamer Umgang mit Ressourcen wichtig sei, nicht nachvollziehbar. Als überaus problematisch sei zu bewerten, dass der Kanton Graubünden keine Investitionen in der Siedlung vorgenommen habe. „Der integrale Erhalt der Siedlung samt ihrem landwirtschaftlichen Umfeld ist deshalb mit Nachdrücklichkeit zu fordern.“

Die Auffassung von **Peter Zumthor**, dass die bestehende Siedlung sowohl unter architektonischen Aspekten wie auch wegen des Baumbestandes ein Reichtum darstelle, der erhalten werden solle, liegt dem Gericht bereits vor.

Dass das Argument der Verdichtung im Zusammenhang mit der geplanten Siedlung nicht relevant ist, weil kein kostengünstiger Wohnraum geschaffen wird, wurde bereits unter Hinweis auf Linus Wild dargelegt.

## **6.2 Zu der in Aussicht gestellten Biodiversität**

Hier kann auf unsere Ausführungen in der Beschwerde verwiesen werden, die nicht wiederlegt wurden. Wir behalten uns ausdrücklich vor, eine Expertise zur Frage der Biodiversität einzureichen.

## **FAZIT IM ZENTRALEN PUNKT DER GÜTERABWÄGUNG:**

Der Entscheid der Vorinstanz beruht in architektur- und soziohistorischer Hinsicht ausschliesslich auf dem „Gutachten“ Seifert. Dieses ist in sich widersprüchlich, weil es aus fachlichen Überlegungen die bestehende Siedlung als schützenswert einschätzt, aus fachfremden „pragmatischen

Überlegungen“ aber nur das Prädikat „erhaltenswert“ vergibt. Frau Seifert war überdies nicht neutral, sondern wurde vom Kanton in seiner Rolle als Bauinteressenz beauftragt und bezahlt. Das Gutachten ist – wie auch namhafte Experten bestätigen – unlogisch und falsch. Das Gericht wird nicht darum herumkommen, eine Expertise der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission einzuholen, die dies das Bundesgericht in Fällen wie dem vorliegenden regelmässig handhabt. Ohne ein solches Gutachten kann nicht entschieden werden, ob der Quartierplan genehmigungsfähig ist.

## **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
11. Linus Wild, Prinzipienkonflikte in der Schweizer Raumplanung
12. Andreas Ruby, Stellungnahme zum Überbauungsprojekt Baumweissling
13. Hubertus Adam, Stellungnahme zum Erhalt der Siedlung Cadonastrasse

### **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 Handen 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.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Peter Schnyder

3-fach, Beilagen nach E.I 11-13