

Verwaltungsgericht  
Eingang 23. Mai 2023  
Poststempel 22. Mai 2023  
Nr. R 22 15  
R 22 16



**Stadt Chur**

**Stadtrat**

Stadtrat, Rathaus, Poststrasse 33, Postfach 810, 7001 Chur

**Einschreiben**

An das Verwaltungsgericht  
des Kantons Graubünden  
Villa Brunnengarten  
Obere Plessurstrasse 1  
CH-7000 Chur

Chur, 22. Mai 2023/PB

138089 / 631.20.40

**Verfahren R 22 15 / R 22 16**

**Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra und Anita Ammann und Mitbeteiligte gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Séverine Lendi, betreffend Quartierplan Cadonau**

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident

Gemäss Ihrem Schreiben vom 21. April 2023 beabsichtigten Sie den Erlass einer verfahrensleitenden Verfügung, wonach im Zusammenhang mit der Beschwerde gegen den Quartierplan Cadonau bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) ein Gutachten gemäss Art. 17a NHG eingeholt werden soll. Gleichzeitig fordern Sie die Parteien auf, allfällige Ergänzungsfragen und/oder Korrekturwünsche zu dem vom Gericht unterbreiteten Fragekatalog einzubringen.

Sie erhalten hiermit Namens und im Auftrag des Stadtrates von Chur innert erstreckter Frist die **Stellungnahme** zum oben erwähnten Schreiben.

**I. Rechtsbegehren**

1. Auf die Einholung eines Gutachtens bei der EKD sei zu verzichten und der entsprechende Antrag der beschwerdeführenden Parteien sei abzuweisen.
2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.





## II. Begründung

1. Im Schreiben des Verwaltungsgerichts vom 21. April 2023 wird vorab moniert, dass durch den Kanton Graubünden als Grundeigentümer eingeholte architekturhistorische Gutachten, der Fachbericht zu den raumplanerischen Interessen sowie die Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden seien allesamt vor der Erarbeitung des Quartierplans Cadonau entstanden. Das Verwaltungsgericht sei daher der Auffassung, dass vorliegend eine "fundierte Fachbeurteilung (...) in Bezug auf das Vorliegen des ISOS-Inventarobjekts 'Siedlung Waldhaus' noch nicht vorgenommen" worden sei. Entsprechend sei dem Antrag der Beschwerdeführenden um Einholung eines solchen Gutachtens nachzukommen.

Der Stadtrat kann den vorstehenden Ausführungen und den daraus gezogenen Schlussfolgerungen nicht zustimmen. Vielmehr ist gerade das Gegenteil der Fall. Die erwähnten Fachmeinungen, die nach wie vor Geltung beanspruchen, wurden zurecht vor der Erarbeitung und Genehmigung des Quartierplans eingeholt. Nur so konnten die Erkenntnisse aus diesen Beurteilungen direkt in die Erarbeitung des Quartierplans einfließen und der kritischen Würdigung durch die Baubehörde unterzogen werden, insbesondere auch mit Blick auf die infolge ISOS vorzunehmende Interessenabwägung. Im Einzelnen gilt es folgendes festzuhalten:

- a. Das *architekturhistorische Gutachten* von Ludmilla Seifert, Kunsthistorikerin, vom 20. Februar 2017 gelangt zum Ergebnis, gegenüber der Kategorie „schützenswert“ biete die Einstufung der Siedlung Waldhaus als „erhaltenswert“ grösseren Spielraum und eröffne unter Anwendung des Baugesetzes Chur die Möglichkeit, über ein qualifizierendes Verfahren die nach heutigen Vorstellungen städtebaulich beste Lösung (mit oder ohne Erhalt) auszuloten. Der Kanton könne von der im ISOS vorgesehenen Pflicht des Erhalts befreit werden, wenn mit einem Neubau aufgrund eines Architekturwettbewerbs nach SIA-Normen eine räumlich und architektonisch gleichwertige Siedlung erstellt werde. Exakt letzteres wurde mit dem darauffolgenden Verfahren vom Kanton erfolgreich umgesetzt (Wettbewerb mit entsprechenden Kriterien, darauf abgestützter Quartierplan, Einhaltung Grundordnung und Interessenabwägung durch Baubehörde). So kann dem Projekt bzw. dem zur Genehmigung eingereichten Quartierplan Cadonau eine städtebaulich überdurchschnittliche Qualität attestiert werden. Aus all diesen Gründen ist entgegen der Darstellung im Schreiben des Verwaltungsgerichts vom 21. April 2023 nicht einzusehen, weshalb das erwähnte architekturhistorische Gutachten "zu früh" erstellt worden und damit irrelevant für die Beurteilung des Quartierplans sein soll.



- b. Dasselbe gilt für den *Bericht der Firma 'Plan-Idee'*, Landquart, vom 9. Februar 2018. In diesem Bericht wird dargelegt, das eidgenössische Raumplanungsgesetz verfolge als übergeordnetes Ziel einen haushälterischen Umgang mit dem Boden und eine (hochwertige) Siedlungsentwicklung nach innen. Weiter gehe es in Chur darum, als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv und wettbewerbsfähig zu bleiben, dies in erster Linie mit einer qualitätsorientierten Erhöhung der Bebauungsdichten. Bei der Siedlung Waldhaus handle es sich gemäss dem kantonalen Richtplan um ein Entwicklungsgebiet für verdichtete Wohnnutzung. Für das Bauen in der Stadt Chur wiederum bilde die kommunale Nutzungsplanung den rechtlichen Rahmen. In der Volksabstimmung vom 26. November 2006 sei beschlossen worden, das betroffene Gebiet unterhalb der Klinik von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Wohnzone W2 zu überführen. Zusätzlich wurde eine Quartierplanpflicht festgelegt. Im Generellen Gestaltungsplan (GGP) sei das Hauptgebäude der Klinik Waldhaus berücksichtigt und als "erhaltenswert" qualifiziert worden. Hingegen sei weder für die Siedlung Waldhaus noch für die Gärten eine Schutz- resp. Freihaltfestlegung in der Stadtplanung aufgenommen worden. Gemäss städtischem Baugesetz seien aber die Bauten und Anlagen im Umfeld von geschützten, schützens- und erhaltenswerten Bauten besonders sorgfältig zu gestalten. Entlang der Loëstrasse sei wiederum eine Festsetzung "Aussichtslage freihalten" erfolgt.

Sämtliche raumplanerischen Feststellungen, die unverändert sowohl vor wie auch nach der Erarbeitung bzw. Genehmigung des Quartierplans umfassend Geltung beanspruchen, bestätigen, dass das Gebiet der Siedlung Waldhaus als verdichteter Wohnraum genutzt werden soll, sofern gleichzeitig die in der Grundordnung vorgeschriebenen erhöhten Anforderungen an eine künftige Überbauung erfüllt sind. Der Stadtrat hat als hierfür zuständige Behörde bei der Genehmigung des Quartierplans Cadonau festgestellt, dass keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen berücksichtigt worden sind (vgl. dazu angefochtener Beschluss des Stadtrates SRB.2022.56 vom 18./28. Januar 2022, S. 17 f.). Es ist offensichtlich nicht Sache einer Kommission des Bundesrats, sich zu diesen raumplanerischen Fragen zu äussern.

- c. Nicht zuletzt attestiert auch die hierfür zuständige *Denkmalpflege Graubünden* der geplanten Neuüberbauung, dass diese sehr hohen gestalterischen Anforderungen sowie dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) umfassend Rechnung trägt. Weiter hat eine Vertretung der Denkmalpflege bei der Behandlung der Einsprachen gegen den Quartierplan Cadonau am 8. Dezember 2021 in der städtischen Baukommission mit beratender Stimme Einsitz genommen. Sie konnte damals sämtliche denkmalschützerischen Anliegen



gen rechtsgenügend einbringen (vgl. so ausdrücklich: Urteil Bundesgericht 1C\_48/2022 vom 29. März 2023 E.3.2). Aus all diesen Gründen ist die Einholung eines weiteren Gutachtens seitens der EKD sachlich nicht gerechtfertigt.

2. Das Verwaltungsgericht hat immerhin erkannt, dass *keine Bundesaufgabe* vorliegt, zumal ein Gutachten gemäss Art. 17a NHG in Verbindung mit Art. 25 Abs. 1 lit. e NHV nur dann zulässig ist, wenn es sich nicht um eine Bundesaufgabe handelt (Kommentar NHG, Leimbacher Jörg, 2. Aufl., Zürich/Basel/Genf 2019, Art. 17a Rz. 4).
3. Ein "besonderes Gutachten" bzw. der Einbezug der Kommission ist aus föderalistischen Überlegungen und gemäss Art. 17a NHG nur möglich, sofern die *Zustimmung des Kantons* vorliegt. Wünscht der Kanton - wie vorliegend - die Mitarbeit der Kommission nicht, darf diese auch nicht gutachterlich tätig werden (Kommentar NHG, a.a.O, Art. 17a Rz. 10). Selbst das Bundesgericht kann ohne Zustimmung des Kantons eine Begutachtung nach Art. 17a NHG nicht anordnen (vgl. Urteil Bundesgericht 1C\_398/2015 vom 9. August 2016 E.3.2). Dies muss umso mehr für das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden gelten. Das NHG enthält mit anderen Worten für Vorhaben, die nicht Bundesaufgaben darstellen, keine förmlichen Anforderungen, wie den Anliegen des ISOS Rechnung zu tragen ist (BGE 135 II 209 E. 3 S. 217). Die beabsichtigte Anordnung eines Gutachtens bei der EKD durch das Verwaltungsgerichtspräsidium wäre mithin rechtswidrig.
4. Der vom Verwaltungsgericht unterbreitete *Fragekatalog* wird gesamthaft abgelehnt, zumal einerseits die Zuständigkeit der EKD fehlt und andererseits das Gericht und nicht eine bundesrätliche Kommission beurteilen muss, ob der Stadtrat den Quartierplan Cadonau ohne Rechtsverletzung genehmigt und insbesondere eine korrekte Interessenabwägung im Zusammenhang mit den Schutzbestimmungen des ISOS vorgenommen hat.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident, den eingangs gestellten Anträgen des Stadtrates im Rahmen der zu erlassenden, verfahrensleitenden Verfügung stattzugeben. Ich danke Ihnen bestens für Ihre geschätzten Bemühungen.

Freundliche Grüsse

Patrick Benz, Rechtskonsulent