

An die Adressaten gemäss Verteiler

Chur, 21. April 2023

Verfahren R 22 15 / R 22 16

Beschwerde: Stiftung Helvetia Nostra und Anita Ammann und 15 weitere Beschwerdeführer gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Séverine Lendi, betreffend Quartierplan Cadonau

Sehr geehrte Herren Rechtsanwälte
Sehr geehrte Damen und Herren

In obengenannter Angelegenheit wird durch die Beschwerdeführenden u.a. die Einholung eines Gutachtens durch die EKD beantragt.

Der durch die Stadt Chur am 18. Januar 2022 genehmigte und mit Beschwerde an das Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden angefochtene Quartierplan Cadonau betrifft das Quartierplangebiet der (Angestellten-)Siedlung Waldhaus, die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Baugruppe 0.31 ("Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre") bzw. Ortsbildteil 151 mit dem Erhaltungsziel 'A' verzeichnet ist. Für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel 'A' gilt, dass deren Substanz zu erhalten ist, störende Eingriffe zu beseitigen und an sich Neubauten nicht zulässig sind. Auf kantonaler und kommunaler Ebene ist diese Siedlung in keinem Inventar verzeichnet. Die Grundeigentümer, darunter der Kanton Graubünden, beabsichtigen, die bestehende Siedlung Waldhaus abzurechen und im Rahmen eines zu vergebenden Baurechts neu mit Wohnhäusern überbauen zu lassen. Zur Ermittlung des Baurechtsnehmenden wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt; die Projektstudie Nr. 1 "Baumweissling" der Architekten Bollhalder Eberle, St. Gallen, sowie der Fachplaner SIMA /BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, wurden als Siegerprojekt auserkoren. Gestützt auf die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs wurde ein privater Quartierplan erarbeitet.

Das durch den Kanton Graubünden (Verfahrenspartei und Grundeigentümer) vorgängig eingeholte architekturhistorische Gutachten von lic. phil. Ludmila Seifert (Kunsthistorikerin), der Bericht von Tanja Bischofberger (Plan-Idee, Büro für Beratung, Planung und Entwicklung im Raum), sowie die Stellungnahme von Simon Berger (Denkmalpflege Graubünden/Amt für Kultur) zur Siedlung Waldhaus, datieren allesamt vor der Erarbeitung des privaten Quartierplans Cadonau.

Das Verwaltungsgericht ist der Auffassung, dass vorliegend die zwingend fundierte Fachbeurteilung betreffend den konkret genehmigten Quartierplan Cadonau in Bezug auf das Vorliegen des ISOS-Inventarobjekts 'Siedlung Waldhaus' noch nicht vorgenommen wurde, und deshalb dem Antrag der Beschwerdeführenden um Einholung eines entsprechenden Gutachtens nachzukommen ist.

Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass das Objekt in besonderem Masse die ungeschmälerete Erhaltung, jedenfalls aber unter Einbezug von Wiederherstellungs- oder Ersatzmassnahmen die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Ist für die Erfüllung einer Bundesaufgabe der Bund zuständig, so beurteilt das zuständige Bundesamt, ob ein Gutachten durch eine Kommission nach Art. 25 Abs. 1 NHG erforderlich ist. Bei der Zuständigkeit des Kantons obliegt diese Beurteilung der kantonalen Fachstelle nach Art. 25 Abs. 2 NHG (Art. 7 NHG). Auch die fakultative Begutachtung nach Art. 8 NHG setzt die Erfüllung einer Bundesaufgabe voraus. Die Eidgenössische Kommission für Denkmalpflege (EKD) erstattet ein besonderes Gutachten (Art. 17a NHG), sofern ein Vorhaben, das keine Bundesaufgabe nach Art. 2 NHG darstellt, ein Objekt beeinträchtigen könnte, das in einem Inventar des Bundes nach Art. 5 NHG aufgeführt oder anderweitig von besonderer Bedeutung ist (Art. 25 Abs. 1 lit. e NHG). Die 'besonderen Gutachten' sind als Pendant zur fakultativen Begutachtung durch die Kommission gemäss Art. 8 NHG gedacht.

Durch die Beschwerdegegnerinnen wird das Vorliegen einer Bundesaufgabe verneint. Die kantonale Fachstelle für Denkmalschutz hat dementsprechend kein Gutachten einer Kommission des Bundes eingeholt. Um der besonderen Stellung des Kantons Graubünden als Verfahrenspartei Rechnung zu tragen, ist nach Auffassung des Gerichts nachträglich ein Gutachten bzw. Stellungnahme der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege (EKD) gemäss Art. 17a NHG einzuholen.

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

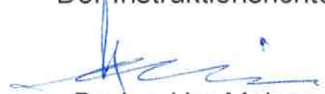
- 1.1. Wie verhält sich der vorliegende Quartierplan Cadonau zu den Schutz- und Erhaltungszielen der ISOS Aufnahme Chur 1991, namentlich zum Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?
- 1.2. Können diese Schutz- und Erhaltungsziele im Hinblick auf die im Quartierplan Cadonau vorgesehene Sondernutzungsplanung durch die EDK weiter konkretisiert werden?
- 2.1. Wie stehen die mit dem Quartierplan Cadonau verfolgten Ziele und Planungsgrundsätze gemäss RPG1 (verstärkte Innenverdichtung) zu den Schutz- und Erhaltungszielen gemäss Inventarobjekt 151 Siedlung Waldhaus?
- 2.2. Wie ist der Quartierplan Cadonau unter dem Aspekt der sich akzentuierenden Wohnungsnot (gemäss BfS Leerstandsquote Chur 2022: 0.19%) zu bewerten?
3. Weitere Feststellungen und Bemerkungen?
4. Vorbehalt von Ergänzungsfragen

Die Parteien werden höflich gebeten, allfällige Ergänzungs- und/oder Korrekturwünsche **bis 3. Mai 2023** mitzuteilen.

Freundliche Grüsse

**Verwaltungsgericht
des Kantons Graubünden**

Der Instruktionsrichter



Dr. iur. Urs Meisser

Geht per Einschreiben an:

- Rechtsanwalt Rudolf Schaller, Genève
- Rechtsanwalt Peter Schnyder, Landquart
- Rechtsanwalt MLaw Christian Fey, Chur
- Séverine Lendi, Chur 1 Annahme
- Amt für Raumentwicklung Graubünden, Chur