SCHNYDER
JANETT ADVOKATUR NOTARIAT

DR.IUR. PETER SCHNYDER

RECHTSANWALT - NOTAR
MEDIATOR

Schulstrasse 1
7302 Landquart
081 300 01 20
schnyder@swissrecht.ch
www.swissrecht.ch
Anwaltsregister Graubünden

Obergericht Graubünden
Plessurstrasse 1
7001 Chur
EINSCHREIBEN

Landquart, den 16.06.25

VERFAHREN R 22 15 / R 22 16

ANITA AMMANN UND MITBETEILIGTE GEGEN STADT CHUR, KANTON GRAUBÜNDEN UND ASGA PENSIONSKASSE

STELLUNGNAHME ZUM PRIVATGUTACHTEN LUKAS ZURFLUH

STELLUNGNAHME ZUR FRAGE WOHNUNGSNOT

Sehr geehrte Frau Vorsitzende

Innert der freundlicherweise – unter Berücksichtigung des vergangenen Wochenendes – bis zum heutigen Tag erstreckten Frist möchte ich mich stellvertretend für meine Mandantschaft wie folgt äussern:

I. ZUM PARTEIGUTACHTEN ZURFLUH

1. Vorbemerkung

Unseres Erachtens begründet das Gefälligkeitsgutachten von Herrn Zurfluh in keiner Art und Weise ein Abweichen vom Gutachten der ENHK und der EKD. Die Einreichung eines Parteigutachtens durch den Kanton Graubünden ist ein Akt der Verzweiflung. Mittlerweile haben wir zwei vom den Projektverfassern gekaufte Gutachten, und keines davon kann die Einschätzung der ENHK/EKD in irgendeiner Weise erschüttern.

Zu erinnern ist daran, dass sich die Gegenseite bereits vehement wie vergeblich gegen die Einsetzung der ENHK/EKD gewehrt hat und das Obergericht schon im Rahmen eines Beschwerdeverfahrens festgestellt hat, dass auf das Parteigutachten Seifert-Uherkovic nicht abgestellt werden kann.

2. Eventualiter: Einholung einer Stellungnahme der ENHK/EKD

Für den Fall, dass das Obergericht indessen zum Schluss gelangen sollte, dass das Parteigutachten Zurfluh zu irgendwelchen fachspezifischen Fragen zur Verbindlichkeit des Gutachtens der ENHK/EKD geben sollte, müsste das Parteigutachten Zurfluh zwingend den beiden Kommissionen zur Stellungnahme vorgelegt werden, mit den Fragen,

- ob die Bemerkungen von Herrn Zurfluh dazu führen, dass die Siedlung Waldhaus nicht mehr als schützenswert einzustufen wäre,

- ob der QP Cadonau nicht zu einer irreversiblen schweren Beeinträchtigung des Schutzziels des ISOS führen würde,

- ob die Umsetzung des QP Cadonau unter dem Gesichtspunkt des Denkmals-, Natur- und Heimatschutzes zu begrüssen ist.

3. Das Parteigutachten Zurfluh ist kein Gutachten gemäss ZPO oder VRG

Mit der seit dem 01.01.25 in Kraft stehenden Revision von Art. 177 ZPO sind Parteigutachten nicht mehr blosse Parteibehauptungen, sondern Urkunden, die der richterlichen Beweiswürdigung unterstehen. Inwiefern diese zivilprozessrechtlichen Änderungen sich auch auf das kantonale Verwaltungsverfahrensrecht auswirken, ist vorläufig noch nicht abzuschätzen. Was indessen fest steht, ist, dass Parteigutachten auch zivilprozessrechtlich nicht als Gutachten im Sinne von Art. 183 - 189 ZPO gelten. Dafür müsste der Gutachter durch das Gericht nach vorheriger Anhörung der Parteien bestimmt werden, es würden gegen ihn die gleichen Ausstandsgründe wie gegen die Gerichtspersonen gelten und er müsste sein Fachwissen offenlegen, damit die Parteien dazu Stellung nehmen können (Art. 183 ZPO). Die Parteien müssten Gelegenheit haben, sich zur Fragestellung zu äussern und eigene Vorschläge zu machen, und dem Gutachter wären auch die Gerichtsakten zur Verfügung zu stellen.

Das Parteigutachten Zurfluh, an welchem weder die Beschwerdeführer, noch das Gericht beteiligt war und für welches keine Ausstand- und Wahrheitspflicht besteht und das für Geld im Interesse der Projektverfasser erstellt wurde, ist kein Gutachten im Rechtssinne, sondern lediglich die schriftliche Meinung eines von einer Partei beigezogenen Dritten, die *nicht* eingereicht worden wäre, wenn sie den Projektverfassern nicht gepasst hätte, was dem Verfasser des fraglichen Produkts natürlich auch bekannt war.

4. Bundesgerichtliche Rechtsprechung

In BGE 141 IV 369 hat das Bundesgericht in Bestätigung seiner konstanten Praxis klar gemacht, dass ein Gericht selbstverständlich auch eine Expertise unter dem Aspekt der freien Beweiswürdigung prüfen könne, dass ein Gericht in Fachfragen aber nicht ohne triftige Gründe von einem gerichtlichen Gutachten abrücken dürfe, und dass es Abweichungen von der gutachterlichen Beurteilung genau begründen müsse (E. 6.1).

Dies gilt noch in verstärktem Mass bei einem Gutachten der ENHK/EKD, beides vom Bund eingesetzte Fachkommissionen, die sowohl über die notwendige Unabhängigkeit von den Parteien wie auch über das wohl beste Fachwissen im Land verfügen.

Zu den Parteigutachten hat sich das Bundesgericht wie folgt geäussert (E.6.2):

- Parteigutachten komme nicht der gleiche Stellenwert wie Gerichtsgutachten zu,

- «Da Parteigutachten nur eingereicht werden, wenn sie für den Auftraggeber günstig lauten, sind sie mit Zurückhaltung zu würdigen.» Dies gelte auch bei erfahrenen Fachpersonen.

- «Der Privatgutachter ist nicht unparteiisch und unabhängig wie der amtliche Sachverständige».

- «Es ist deshalb beim Privatgutachter vom Anschein einer Befangenheit auszugehen», zumal er vom Auftraggeber entlöhnt werde und zu diesem in einem Vertrags- und Treueverhältnis stehe.

- «Entscheide dürfen indes nicht ausschliesslich auf Parteigutachten abgestützt werden».

Wie bereits erwähnt, kann das Gericht nur von den Schlussfolgerungen des gerichtlich bestellten Gutachtens abweichen, wenn aus triftigen Gründen als zuzureichend erscheint (BGer 1 C_75/2023 vom 15.08.24). Der Beweis dafür obliegt den Beschwerdegegnern und kann im vorliegenden Fall nicht erbracht werden.

5. Zur Person des Parteigutachters

5.1 Zur fachlichen Qualifikation von Herrn Zurfluh möchten wir uns nur insofern äussern, als dass der Titel «Professor» im Hinweis auf die Autorschaft aufgeführt wird, nicht etwa mit einer Lehrtätigkeit universitären Institution verbunden werden kann. Professor Zurfluh lehrt nicht an einer der Architektur-Spitzenuniversitäten wie der ETH oder der EPFL, sondern an der Architektur Werkstatt Ostschweizer Fachhochschulen. Dies wird im Hinweis auf die Autorschaft leider nicht erwähnt.

Bei der Architektur Werkstatt Ostschweizer Fachhochschulen kann nur ein Bachelor-Grad erreicht werden; das Master-Studium müsste an einer andern, höher qualifizierten Hochschule absolviert werden. Gemäss der Home-Page der «Architektur-Werkstatt» handelt es sich um eine «kleine-individuelle Schule, in der alles (was?) unter einem Dach stattfindet» und die Architektur «analog und digital als Handwerk gelehrt» wird, wobei die Fertigung von Linoldrucken und Holzmodellen als primärer Weg zum «Verständnis der Dinge und ihre Zusammenhänge» bezeichnet wird.

Ich bin überzeugt, dass die erwähnte Institution einen sehr wertvollen Beitrag zur Ausbildung künftiger Architektur-Personen leistet, und dass die dortige Lehrtätigkeit unter verschiedenen Gesichtspunkten sehr anspruchsvoll ist. Andererseits bildet sie aber keine spezielle Qualifikation für die Beurteilung der vorliegenden architektonisch- und rechtshistorisch komplexen Fragen. Und ganz sicherlich darf davon ausgegangen werden, dass jedes der speziell wegen ihrer Fachkompetenz bestellten Mitglieder der ENHK/EKD, die Tag für Tag mit den entsprechenden Fragen befasst sind, über eine bessere Qualifikation verfügt. Hinzu

kommt, dass beide Kommissionen im Team entscheiden und verschieden Meinungen in der Quintessenz der Beurteilung zusammenfliessen.

5.2 Wir dürfen getrost annehmen, dass die Gegenseite angesichts der auf dem Spiel stehenden finanziellen Interessen lieber einen ETH-Professor genommen hätte, was indessen mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht möglich war. Die Gründe dafür brauchen nicht ausgeführt zu werden. Wesentlich ist, dass Herr Zurfluh von den Beschwerdegegnern bezahlt wurde, und – wie sich Herr Kollege Dr. Fey in seiner Schrift ausführt – zu einer kritischen Betrachtung des Gutachtens der ENHK/EKD eingeladen wurde.

5.3 Die fehlende Unabhängigkeit ergibt sich auch daraus, dass Herr Zurfluh unter den Vorbemerkungen einräumt, durch ihn sei «ein Kommentar zum Gutachten der EKD/EMHK mit Einbezug des Gutachtens … von Ludmila Seifert-Uherkovic erstellt» worden. Dass dieses «Gutachten», dass vom Kanton Graubünden als Interessent bestellt und bezahlt wurde, vom Obergericht als ungenügend taxiert wurde, hat Herr Zurfluh – vielleicht – nicht gewusst, weil ihm offensichtlich auch die Verfahrensakten nicht vorgelegen haben. Zu guter Letzt ist noch anzuführen, dass Herrn Zurfluhs Begehung des Areals in Begleitung von RA Dr. Fey erfolgte und unter Teilnahme von nicht weniger als drei weiteren – gut besoldeten – Mitarbeitern des Hochbauamtes Graubünden stattfand, die sicherlich einen schönen Februarspaziergang zu schätzen wussten, aber kaum als objektive Begleiter bezeichnet werden können.

6. Zum Parteigutachten Zurfluh

6.1 Hinsichtlich der grundsätzlichen Kompromittiertheit von Parteigutachten möchte ich auf die zitierte Rechtsprechung des Bundesgerichts hinweisen.

6.2 Ein ganz wesentlicher Mangel des Privatgutachtens, das sich ja gerade auch mit rechthistorischen Fakten hätte befassen müssen, liegt darin, dass der Gutachter selbst in den Vorbemerkungen einräumt:

> *«Auf eine Schilderung der Planungs- und Baugeschichte wird verzichtet, da diese im Gutachten der KDP-GR schon sehr fundiert aufgearbeitet und dargestellt worden ist.»*

Anders gesagt: Herr Zurfluh befasst sich mit einem ganz wesentlichen Aspekt des Falles nicht, mit einem vagen Hinweis auf ein anderes Parteigutachten – nicht etwa auf die Ausführungen der ENHK/EKD – dessen Unzulänglichkeiten das Gericht bereits längstens im Rahmen der Prozessbeschwerde festgestellt hat. Dieser gravierende methodologische Fehler disqualifiziert das gesamte Parteigutachten.

6.3. Das Privatgutachten besteht aus 1 Seite Titelbild, 1 Seite Inhaltsverzeichnis, 1 Seite materiell irrelevanter Vorbemerkungen, 8 Seiten Bildern ohne wesentlichen Zusammenhang mit der Sache, und 3 Seiten Anhang, wahrscheinlich KI erzeugt. Dazwischen finden sich ca. 8 Seiten Text.

6.4 Inhaltlich sind die folgenden Bemerkungen im Parteigutachten Zurfluh interessant:

- S. 6: «Grundsätzlich erscheinen diese Darlegungen und Schlussfolgerungen im Gutachten plausibel und begründet.

  Herr Zurfluh pikt sich dann aber – sehr speziell – die Aussage im Gutachten heraus, wo darauf hingewiesen wurde, dass ein Teil der nicht zum Quartierplan gehörenden

Wiese zwischen Fürstenwaldstrasse und Loestrasse (Prasserie, Ortsbildteil 155) überbaut worden sind und sich auch eine Gärtnerei befindet.

Er «vergisst» dabei aber zu erwähnen, dass dies nur einen kleinen und kaum relevanten Teil des Ortsbildes betrifft und nicht den «Ortsbildteil 151, Siedlung Waldhaus», die noch praktisch unverändert und unversehrt ist.

Anlässlich des vom Obergericht zusammen mit den eidgenössischen Kommissionen durchgeführten Augenscheins wurde dem Gericht und den Gutachtern klar, dass die Siedlung Waldhaus mit der hinter liegenden Wiese (nicht Prasserie) und dem dominierenden Klinikgebäuden eine ortsbildmässige Einheit bildet. Dass der Kanton Graubünden südlich der Klinik und des Quartierplangebiets eine weiteres Spitalgebäude errichtet hat, kann er heute nicht zum Anlass nehmen, das immer noch schützenswerte verbleibende Ortsbild zu zerstören. Den Planunterlagen und dem Protokoll des Augenscheins kann entnommen werden, dass es im Wesentlichen um die Aussicht auf die Klinik und die Siedlung geht, die unverändert geblieben ist. Das um einiges höher und viel weiter östlich gelegenen Feld der Prasserie ist in diesem Zusammenhang nicht von Bedeutung.

6.5 Bei der Beschreibung der Siedlung verweist Herr Zurfluh wieder – und unnötigerweise – auf das Parteigutachten Seifert.

Bei der Beschreibung des Erhaltungsgrades verweist Herr Zurfluh auf beide Gutachten. Fassaden und Fenster seien noch in einem bauzeitlichen Zustand, die äusseren Holzgewände und Fensterläden in einem guten Zustand, ebenso die Putzfassade. Die Elektroinstallationen seien neue gemacht.

In der Überbauung befänden sich viele Nebenbauten, die vermutungsweise ohne Bewilligungen erstellt worden seien.

Dazu ist anzumerken, dass der Kanton Graubünden Eigentümer dieser Bauten ist und für allfällige Illegalitäten die Verantwortung trägt, ebenso wie für irgendwelche Verschlechterungen des Bauzustands. Die Nachlässigkeit des Eigentümers bildet aber nie eine Begründung für den Abriss von ISOS-geschützten Bauten.

Dass die Bepflanzung überaltert ist, ist ebenso wenig Grund für einen Abriss wie der Umstand, dass der Kanton Graubünden Thujahecken und Bambus geduldet hat. All dies kann jederzeit wieder hergestellt werden.

6.6 Beim architekturgeschichtlichen Kontext unterläuft Herr Zurfluh ein ganz wesentlicher Denkfehler. Er scheint nämlich zu meinen, dass der Umstand, dass es in der Schweiz noch andere Siedlungen gebe, die mit dem Sozialen Wohnungs- und Siedlungsbau im Zusammenhang stehen, der Siedlung Waldhaus den schweizweit einzigartigen Charakter nehmen werde. Dies trifft selbstverständlich nicht zu. Es gibt in der Schweiz mehrere (viele) gleichartige Objekte, Siedlungen, Schlösser oder Dörfer von nationaler Bedeutung, wobei anzufügen ist, dass die Siedlung Waldhaus im Kontext mit der Hanglage und dem dominierenden Klinikpalast in jeder Hinsicht einzigartig ist und mit keinem der von Herrn Zurfluh aufgeführten – gar nicht Gegenstand der vorliegenden Beurteilung bildenden – Objekte verglichen werden kann.

Immerhin hält er aber auf S. 17 oben fest, dass die Siedlung Waldhaus eine «*grosse, regionale kultur- und sozialhistorische Bedeutung*» habe.

6.7 Ein weiterer, ebenso krasser, diesmal aber absichtlicher Fehler in der Beurteilung macht Herr Zurfluh, wenn er meint, der Bau der Klinik- für Kinder- und Jugendpsychiatrie habe das Ortsbild derart verändert, dass die städtebauliche und ortsbildprägende Situation nur noch als Mittel einzustufen sein.

Die entsprechende Aussage ist – wie der Augenschein gezeigt hat und wie sich auch aus den Plänen ergibt – derart absurd, dass sie nur mit der Loyalität des Parteigutachters gegenüber seinem Auftraggeber erklärt werden kann. Weder das Gutachten Seifert noch dasjenige der ENHK/EKD haben den Bau der Psychiatrischen Kinderklinik als Grund erwähnt, weshalb der Schutzstatus der Siedlung neuerdings bloss erhaltenswert sein sollte.

Da der Parteigutachter in der Beurteilung der Schutzwürdigkeit der Siedlung nichts gefunden hat, was die von seinen Auftraggebern gewünschte Aussage begründen würde, muss der im vorliegenden Zusammenhang nicht relevante, aber ebenfalls vom Kanton Graubünden zu verantwortende Bau der Kinderklinik dafür den Vorwand hergeben. Wes Brot ich ess, dess Lied ich sing.

Weil der Kanton die Klinik gebaut hat, soll er jetzt auch die Siedlung abreissen und die Wiese überbauen dürfen.

6.8 Dass die Siedlung Waldhaus, weil in den 40-iger Jahren auch Siedlungen mit ähnlicher Zielrichtung gebaut worden sein, nur von mittlerer und lokaler Bedeutung sei, beruht wiederum auf einem Fehlschluss. Die Siedlung ist als Ensemble mit Wiese und dem Klinikpalast in der Schweiz, ganz sicher aber in Graubünden und der gesamten Ostschweiz als einzigartig einzuschätzen, und der Umstand, dass in der Ebene und in einigen Voralpentälern ebenfalls sozialer Wohnungsbau betrieben wurde, ändert nichts an dieser Einschätzung. Cazis ist ebenfalls von seiner Position her nicht vergleichbar, weder vom städtischen Umfeld, noch von der topologischen Ausgangslage.

6.9 In einem Punkt ist dem Parteigutachten recht zu geben:

«Ein allfälliger Erhalt der Siedlung ohne die Wiese zwischen der Siedlung und den Klinikbauten (oder umgekehrt) mach keinen Sinn.» (S. 18 oben).

Damit anerkennt der Privatgutachter aber auch die wesentliche, unverändert bestehende Wechselwirkung zwischen Siedlung, Wiese und Klinik, die jeweils unmittelbar miteinander verbunden sind. Die Sicht auf die weit weg liegende Prasseriewiese ist in diesem Zusammenhang nicht relevant.

6.10 Der Parteigutachter meint, der Erhalt des Ensembles sei nur bei einer substanziellen Reduktion der Wohn- und Komfortansprüche möglich. Dabei ist unklar, von welchem Standard er ausgeht. Die Häuser sind – dies hat der Augenschein gezeigt – ohne weiteres mit dem aktuellen Komfort bewohnbar, und den Bewohnern gefällt es.

Klar ist, dass die Häuser nicht den Komfort von Neubauten des gehobenen Standards entsprechen. Dies ist aber im Zusammenhang mit der Frage der Schutzwürdigkeit der Siedlung irrelevant.

6.11 Ebenso wenig steht dem Erhalt der Siedlung der – ohne weiteres mögliche – «Verzicht auf eine kompromisslose Modernisierung» im Weg. Nur die Gegenseite möchte eine kompromisslose Modernisierung.

6.12 Die vom Privatgutachter geforderte Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bildet nicht Gegenstand der vorliegenden Auseinandersetzung und würde primär seinen Geldgeber, den Kanton Graubünden als Eigentümer, betreffen.

6.13 Das Privatgutachten ist auch in sich selbst widersprüchlich. Auf S. 18 wird in einem eigentlichen Katalog aufgeführt, welche – an sich machbaren – Vorkehrungen zum Erhalt der Siedlung vorzunehmen wären, um dann auf S. 19 – in Bewusstwerdung seines eigentlichen Auftrags – anzuführen, die stark veränderte städtebauliche Situation (Vorwand: Kinderpsychiatrie) und die bloss lokale architekturhistorische Bedeutung würden einen Abbruch als vertretbare Option erscheinen lassen.

Dies aber immer unter der «Prämisse», dass ein Erhalt unverhältnismässig wäre oder die materielle und konzeptionelle Substanz der Siedlung zu stark in Mitleidenschaft ziehen würde.

Dass der Bau der Kinderklinik die Lage von Siedlung, Wiese und Klinik in keiner Weise im Hinblick auf ihre ortbildnerische Wirkung beeinträchtigt, hat das Gutachten ENHK/EKD und auch der Augenschein ohne weiteres gezeigt. Und die Frage der architekturhistorischen Bedeutung wird nicht dadurch reduziert, dass an andern Orten und in anderer Umgebung auch sozialer Wohnbau betrieben wurde.

6.14 Bezeichnend für die Befangenheit des Parteigutachters ist auch, dass er – mit falscher Objektivität – verlangt, die Überbauung müsse hohen Ansprüchen genügen und das Projekt müsse deshalb im Wettbewerbsverfahren durchgeführt werden. Im Gegensatz zu Frau Seifert, die zur Qualitätssicherung einen Architektenwettbewerb verlangt hat, ist hier nur noch von einem Wettbewerb (beauty-contest?) die Rede. Selbstverständlich weiss der Parteigutachter, dass längst ein Investorenwettbewerb stattgefunden hat, und dass ein solcher nicht der Qualität der Baute, sondern den Interessen des Investors verpflichtet hat. Die entsprechende Bemerkung ist unter dem Gesichtspunt der intellektuellen Aufrichtigkeit nicht über alle Zweifel erhaben.

6.15 Das Parteigutachten disqualifiziert sich indessen vollständig auf S. 19, wo er – als eigentlichen Kern seiner Argumentation – wieder auf das längst widerlegte Gutachten Seifert Bezug nimmt. Allerdings nicht richtig.

Frau Seifert hatte in ihrem Privatgutachten vom 20.02.2017, bezahlt vom Kanton Graubünden, eben gerade festgestellt, dass aus architektur- und kulturhistorischen Gründen die Siedlung nicht abgerissen werden dürfe. Und weiter:

> *«Auch als seltene 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. In diesem Sinne wird die im ISOS formulierte Schutzvermutung durch das vorliegende Gutachten bestätigt bzw. geschützt.»*

Frau Seifert hat dann aber – in völliger Verkennung der gutachterlichen Funktion, die bewusst oder unbewusst auch Herr Zurfluh übernimmt – aus «pragmatischen Gründen» den Schutzstatus von schützenswert auf bloss erhaltenswert reduziert. Sie hat unter Bezug auf eine ihr als Gutachterin gar nicht zustehende Interessenabwägung («Raumplanerische Rahmenbedingungen, gegenwärtige Vorstellungen von Wohnkomfort») eine blosse Erhaltenswürdigkeit angenommen. Damit hat sie ihr «Gutachten» ruiniert, und auch Herr Zurfluh, der sich explizit auf Frau Seifert beruft, ruiniert damit sein Produkt.

6.16 Immerhin weist das Parteigutachten noch eine weitere richtige Aussage auf (S. 19 unten):

«…die Bewertung des Erhaltungszustands eines Objekts (hat) richtigerweise keinen Einfluss auf die Beurteilung von dessen Schutz- und Erhaltungswürdigkeit».

Dass dann aber Herr Zurfluh in seinem letzten Satz sich als Orakel aufspielt und meint, der «*kritische Zustand der Bauten, zusammen mit den stark veränderten ortsbildlichen Gegebenheiten und den massiv gestiegenen, räumlichen energetischen und technischen Anforderungen, setzen ein grosses Fragezeichen hinter die Schutz- und Erhaltungsfähigkeit des Ensembles*,»
verdirbt dann aber den vorübergehend wieder etwas helleren Eindruck. Denn dass die Bauten erhalten werden können, steht aufgrund des Augenscheins, des Gutachtens ENHK/EKD und den eigenen Angaben von Herrn Zurfluh fest, und die ortsbildnerischen Gegebenheiten haben überhaupt keinen Einfluss auf die Erhaltensfähigkeit der Bauten. Ebenso wenig spielen im Zusammenhang mit der Erhaltensfähigkeit die räumlichen, energetischen und technischen Anforderungen eine Rolle. Diese wären allenfalls dann relevant, wenn neu gebaut würde, was eben gerade nicht der Fall ist. Und schliesslich ist auch ein grosses Fragezeichen kein Begriff, der in einer juristischen Auseinandersetzung ausschlaggebend sein könnte.

II. ZUR FRAGE DER WOHNUNGSNOT

1. Der Begriff der Wohnungsnot ist kein juristischer Terminus. Das vor allem in den Medien verwendet Wort wird vor allem im Zusammenhang mit der zuwanderungsbedingten Zunahme der Wohnbevölkerung in der Schweiz verwendet, um einem beim Publikum zunehmenden Unbehagen einen griffigen und etwas alarmistischen Ausdruck zu verleihen. Meist wird der Begriff der Wohnungsnot bei einem Lehrwohnungsbestand von unter einem Prozent angenommen.

Insofern ist der Begriff der Wohnungsnot auch nicht justiziabel. Richtig ist, dass ein klares öffentliches Interesse an der Zurverfügungstellung von günstigem Wohnraum gibt. Dabei ist aber festzuhalten, dass der Wohnungsmarkt in der Schweiz massgeblich von privaten Personen und Institutionen und nicht vom Staat geprägt ist.

Festzuhalten ist, dass der Bau neuer Wohnungen stehts nur im Rahmen des geltenden Rechts möglich ist. Ist die Wohnungsverknappung, wie im Fall der Schweiz, in erster Linie auf eine starke – und meist auch gewünschte – Zuwanderung zurückzuführen, so hat der Staat im Rahmen der Gesetzgebung dafür die notwendigen Voraussetzungen zu schaffen.

2. Im BGer 1C_75/2023 vom 15.08.24 hat das Bundesgericht, in Übereinstimmung mit der bisherigen Rechtsprechung, festgehalten, dass rein finanzielle Interessen bei einer Schutzwürdigkeit zurückstehen müssen. «Selbst sehr grosse finanzielle Interessen der Grundeigentümerschaf müssen gewichtigen öffentlichen Interessen des Denkmalschutzes

weichen (E. 7.3.5.) Auch das Argument der Verdichtung könne bei älteren Siedlungen nicht ausschlaggebend sein, ansonsten der Denkmalschutz nicht mehr durchgesetzt werden könne. «Der Erhalt historischer Bausubstanz bedingt fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens.» (E.7.3.3).

3. Gemäss der Leerwohnungsstatistik des Bundes für 2024 gibt sich für einige ausgewählte Gemeinden folgendes Bild (in Prozent):

Chur	0.19
Landquart	0.20
Felsberg	0.08
Vaz/Obervaz	0.00
Klosters	0.14
Davos	0.12
Zizers	0.17
Untervaz	0.21
Scuol	0.25
Domat/Ems	0.46
Luzein	0.0
Conters	0.0
Furna	0.0
Zürich	0.07
Winterthur	0.14

Die beigelegte Grafik des EDI für 2024 zeigt, dass der durchschnittliche Lehrwohnungsbestand der Schweiz bei 1.08 % liegt. Die meisten Gemeinden in Nähe der Stadt haben noch geringere Werte. Der sehr tiefe Lehrwohnungsbestand entspricht in Graubünden und besonders im Bündner Rheintal der Norm. Zürich und Winterthur haben noch bedeutend geringere Leerwohnungsbestände.

Anders gesagt: in der ganzen Schweiz, und auch in Graubünden, herrscht «Wohnungsnot». Dieses Problem wird nicht dadurch gelöst, dass schützenswerte Bauten gemäss dem ISOS abgerissen und durch Neubauten ersetzt würden. Die Gemeinde Chur wird andere raumplanerische Mittel (Einzonungen in der Ebene, Verdichtung von ortsbildnerisch- und architekturhistorisch wertlosen Gebieten) im Rahmen der anstehenden Zonenplanrevision einsetzen müssen.

Würde die Siedlung Waldhaus zerstört, würde nach Auffassung der befassten Eidgenössischen Kommissionen und der Churer Bevölkerung ein wertvolles Denkmal aus rein kommerziellen Interessen unwiederbringlich zerstört.

Ich bitte Sie, dies nicht zuzulassen.

Freundliche Grüsse

Peter Schnyder

3-fach

Beigelegt: Aktuelle Grafik Leerwohnungsbestand Schweiz