



MENGIARDI FEY & PARTNER
ADVOKATUR NOTARIAT

Obergericht
Graubünden

Act. V. Z.

MLaw Christian Fey

Rechtsanwalt und Notar

Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht

Ottostrasse 4, Postfach 434

CH - 7001 Chur

Tel +41 (0)81 252 06 45

Mail christian.fey@mfpartner.ch

Web www.mfpartner.ch

Einschreiben

Obergericht Graubünden

III. verwaltungsrechtliche Kammer

Obere Plessurstrasse 1

7001 Chur

OBERGERICHT GRAUBÜNDEN	
Poststempel:	28.3.25
Eingang:	31. März 2025
Zeichen:	VR3 22 AS/AG

Chur, 28. März 2025

Verfahren VR3 22 15 und VR3 22 16

Stiftung Helvetia Nostra, Anita Ammann und weitere Beschwerdeführer / Kanton

Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Stadt Chur

betreffend Quartierplan Cadonau

Sehr geehrte Frau Instruktionsrichterin

Nachfolgend unterbreite ich Ihnen die

STELLUNGNAHME ZUM GUTACHTEN DER EKD/ENHK VOM 23.12.2024

für den **Kanton Graubünden**, Departement für Infrastruktur,
Energie und Mobilität (DIEM),

vertreten durch das Hochbauamt, Ringstrasse 10, 7001 Chur,

Beschwerdegegner 2

und die **Asga Pensionskasse Genossenschaft**, Rosenberg-
strasse 16, 9001 St. Gallen,

Beschwerdegegnerin 3

beide vertreten durch den unterzeichneten Rechtsanwalt.

Dr. iur. Andri Mengiardi
Rechtsanwalt, Notar und
LL.M. Tax

MLaw Christian Fey
Rechtsanwalt, Notar und Fachanwalt
SAV Bau- und Immobilienrecht

MLaw Mathias Davatz
Rechtsanwalt

MLaw Lorenz Raschein
Rechtsanwalt

lic. iur. Nicole Mengiardi
Rechtsanwältin und Notarin
CAS Mediation

MLaw Arianna Lanfranchi
Rechtsanwältin

MLaw Michael Dominik Marti
Rechtsanwalt
MA Public Management

Dr. iur. Reto Mengiardi
Rechtsanwalt und Notar
Konsulent

I. RECHTSBEGEHREN

Unverändert gemäss Vernehmlassung vom 21.04.2022.

II. FORMELLES

- ¹ Die Stellungnahme erfolgt innert (richterlich bis am 31.03.2025 erstreckter) Frist.

Beweis:

Datum Poststempel

III. MATERIELLES

1. Das Gutachten der EKD/ENHK vom 23.12.2024

- ² Am 23.12.2024 haben die eidgenössischen Kommissionen für Denkmalpflege und Natur- und Heimatschutz (EKD/ENHK) ihr Gutachten zur Schutzwürdigkeit der Siedlung «Waldhaus» in Chur erstattet.

- ³ Die Schlussfolgerung der Gutachter lautet (S. 16 des Gutachtens):

«[...]die Kommissionen [kommen] zum Schluss, dass die Siedlung Waldhaus von sehr hohem wissenschaftlichem Interesse ist und ihr hohe kulturelle und heimatkundliche Werte innewohnen; sie ist nach Ansicht der Kommissionen aus ortsbildlicher wie auch aus denkmalpflegerischer Sicht schutzwürdig. Der Quartierplan Cadonau würde durch den Abbruch der Siedlung Waldhaus zu einer dauerhaften und schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes von Chur und zum Verlust eines bedeutenden Denkmals führen.

Die Kommissionen empfehlen, den Quartierplan Cadonau unter Erhalt der bestehenden Siedlung Waldhaus grundlegend zu überarbeiten. Ein Ersatz der beiden Bauten Cadonastrasse 40 und 42 würde aus der Sicht der Kommissionen voraussichtlich dann zu einer nur leichten Beeinträchtigung des Ortsbildes führen, wenn die architektonischen und ortsbildlichen Qualitäten der Siedlung erhalten blieben».

- ⁴ Die Begründung kann dem Gutachten selber entnommen werden; sie muss hier nicht wiedergegeben werden.
- ⁵ Die Beschwerdegegner 2 und 3 können den gutachterlichen Befund sachlich nicht nachvollziehen. Das Gutachten weist erhebliche Lücken im Inhalt und in den

Argumentationslinien auf, was dessen Aussagekraft als Beweismittel (Art. 12 Abs. 1 lit. f VRG) erheblich schmälert. Dies ist nachfolgend zu zeigen.

2. Mängel des Gutachtens EKD/ENHK vom 23.12.2024

- ⁶ Die Kommissionen haben sich zur Erstellung ihres Gutachtens auf mindestens eine Publikation gestützt, die von den Beschwerdeführern «bestellt» worden sein dürfte; so der Text von Andreas Ruby, Stellungnahme zum Überbauungsprojekt «Baumweissling», Basel 25.05.2022 (S. 2 und 3 des Gutachtens). Das sind nicht seriöse, sondern tendenziöse Quellen. Es ist unseriös, dass die Gutachter diese Quelle nicht überprüft, sondern unhinterfragt als Arbeitsgrundlage verwendet haben. Das zeigt bereits einen eindeutigen «Bias» in der Arbeitsweise der Gutachter und lässt den Eindruck aufkommen, dass diese mit vorgefasster Meinung zu Werke gegangen sind.
- ⁷ Aus der Historie der Entstehung der Waldhaussiedlung ist zu entnehmen, dass der Grund für diese Siedlung darin lag, Wohnraum für Klinikpersonal aufgrund einer in den 40er Jahren herrschenden Wohnungsnot in Chur zu schaffen und durch Wohnraum nahe am Arbeitsort an die Klinik zu binden (S. 7 des Gutachtens).
- ⁸ Dieses Nutzungsbedürfnis ist heute völlig weggefallen und die Siedlung aus den 40er Jahren könnte dieses Bedürfnis angesichts der heutigen Mitarbeiterzahlen der PDGR auch nie und nimmer erfüllen – viel besser würde das durch die neue Überbauung «Baumweissling» gelingen, die die heute wieder herrschende Wohnungsnot in Chur lindern könnte. Die Kommissionen sind auf diesen Aspekt überhaupt nicht eingegangen – obwohl sie im Gutachten die Entstehungsgeschichte wortreich darlegen.
- ⁹ Die Kommissionen scheinen sich sehr für die damals mit der Gestaltung dieser Siedlung betrauten Architekten interessiert zu haben (S. 9 Gutachten). So haben die drei erstplatzierten Architekten später grosse Karrieren gemacht, was für die Kommissionen ein Indiz für die so aussergewöhnliche Qualität dieser Siedlung gewesen zu sein scheint. Sie blenden dort aber völlig aus, dass der architektonische Wert der Siedlung in anderen Publikationen durchwegs als «bescheiden» oder «einfach» betitelt wird. Hier haben sich die Kommissionen zu einer unsachlichen Argumentation hinreissen lassen und stilisieren die Häuschen kurzerhand zum «Landi-Heimatstil».

- 10 Die Kommissionen betrachten die Freistellung des Klinikgebäudes der PDGR als wichtiges Element, das die Freihaltung des darunterliegenden Geländes von neuen, höheren Bauten rechtfertigen soll.
- 11 Das Klinikgebäude steht heute überhaupt nicht mehr frei, so, wie es zur Entstehungszeit der Siedlung Waldhaus beinahe singulär in der ansonsten freien Landschaft gestanden hatte. Die Umgebung wurde – nicht zuletzt durch die gerade eben erstellten Neubauten für die Jugendpsychiatrieabteilung der PDGR – längst massiv verbaut. Diesen Aspekt haben die Kommissionen mit keinem Wort gewürdigt.
- 12 Indem diese Beschreibung des Erhaltungszustands der Wiese zwischen der Siedlung und der Klinikanlage fehlt, wird auch nicht ersichtlich, dass diese Wiese selber stark verändert wurde: Vorbestehende Obstbäume wurden entfernt, der Erschliessungsweg der Siedlung wurde zur Quartierstrasse ausgebaut und es befanden sich im mittleren Teil der Siedlung Gewächshäuser; diese sind zwischenzeitlich wieder zurückgebaut worden. Zudem wachsen überall Neophyten, die gewiss nichts zum Schutzwert einer Wiese beitragen. So kann die Wiese nicht mehr als «Obstgarten» bezeichnet werden.
- 13 So haben sich die Kommissionen auch nicht damit auseinandergesetzt, ob die geplante Überbauung «Baumweissling» überhaupt einen Einfluss auf die nicht mehr vorhandene «Freistellung» des Klinikgebäudes hätte. Dabei haben die Beschwerdegegner am Augenschein anhand der Projektpräsentation gezeigt, dass die geplanten Baukörper die Sicht auf das darüberliegende Klinikgebäude nicht verstellen würden.
- 14 Das Gutachten der EKD/ENHK beschreibt die Siedlung Waldhaus sehr knapp, unstrukturiert und sprunghaft. Es wird in der Beschreibung nur erwähnt, was die These der Gutachter zur Schutzwürdigkeit der Siedlung stützt. Störende Elemente werden in der Beschreibung weggelassen.
- 15 Dabei wäre z.B. zwingend darauf einzugehen gewesen, dass die Einheit und Geschlossenheit der Siedlung durch die beiden vorbestehenden Bauten (Cadonatrasse 40 und 42) empfindlich gestört wird. Die beiden Häuser der Siedlung Waldhaus, die nördlich dieser beiden Häuser stehen, können nur noch mit viel Phantasie als Teil der südlich gelegenen Siedlung gelesen werden.
- 16 Im Gutachten wird die Siedlung Waldhaus ohne Herleitung neben die «architekturgeschichtlich bedeutenden Siedlungen wie der Siedlung Gwad in Wädens-

wil ZH von Hans Fischli und Oskar Stock (1943), dem Kinderdorf Trogen AR von Hans Fischli (1946–48), der Siedlung Im Landauer von Hans Bernoulli in Basel (1944/1948) und der Siedlung Bethlehemacker 1 von Hans und Gret Reinhard in Bern (1946)» gestellt.

- 17 Einen inhaltlichen Vergleich zu ähnlichen Siedlungen der Nachkriegszeit und damit eine weitergehende Einordnung der Siedlung in den architekturgeschichtlichen Kontext nimmt das Gutachten der EKD/ENHK überhaupt nicht vor. Ebenso unbeachtet geblieben ist in diesem Zusammenhang, dass sich in Cazis die Siedlung «Realta» befindet, die wesentlich besser erhalten ist und damit bereits ein bedeutender Zeitzeuge für Arbeitersiedlungen in Graubünden besteht.
- 18 Somit ist auch die Kernaussage des Gutachtens, nämlich die angeblich grosse Bedeutung der Siedlung Waldhaus für die Architekturgeschichte, zumindest stark in Zweifel zu ziehen.
- 19 Die EKD/ENHK fordert in ihrem Gutachten pauschal eine «ungeschmälerte Erhaltung» der Siedlung Waldhaus mit den dazugehörigen Bauten und Erschliessungen. Sie macht keine konkreten Aussagen zur Schutzstufe, zum Schutzzumfang und zu den Schutzmassnahmen, sodass völlig unklar bleibt, was hier eigentlich geschützt werden soll.
- 20 Als «Beifang» wird zudem auch noch für das 1910 erstellte Personalhaus die «ungeschmälerte Erhaltung» gefordert, ohne jegliche fachliche Auseinandersetzung mit diesem Objekt. Es fehlt die Planungs- und Baugeschichte, die Beschreibung, die Aussagen zum Erhaltungsgrad und -zustand, jegliche Einordnung und Würdigung. Das Gebäude wurde im Innern nicht einmal besichtigt. Das lässt Zweifel an der Aussagekraft des Gutachtens aufkommen.
- 21 Weiter schreibt die EKD/ENHK die ungeschmälerte Erhaltung für die schützenswerten Bauten und des Parks des ISOS-Bereichs «153: Klinikbauten im Park». Dabei stützt sich das Gutachten der EKD/ENHK hier einzig auf die Lektüre des entsprechenden ISOS-Eintrags. Weitere Beschreibungen und eine kritische inhaltliche Auseinandersetzung mit diesen Objekten fehlen völlig. Dieser Abschnitt hat im Gutachten wohl vor allem eine rhetorische Funktion und dient dazu, das von der EKD/ENHK faktisch geforderte Bauverbot auf der Freifläche zwischen Klinik und Siedlung zu stützen.
- 22 Die Gutachter setzen sich im Gutachten zwar mit dem Erhaltungsgrad der Siedlung auseinander (der höchstens in Bezug auf die bestehenden Häuschen noch

original zu sein scheint, in Bezug auf die Gärten, Anbauten und neuen Pflanzungen aber sicher nicht).

23 Zum Erhaltungszustand wird nichts gesagt, obwohl dieser bei einer denkmal-schützerischen Begutachtung zwingend in die Beurteilung einbezogen werden müsste: Die Bausubstanz der Siedlung Waldhaus ist nach mehr als 80 Jahren seit deren Erstellung am Ende ihrer Lebensdauer. Geänderte Wohnvorstellungen und energetische Vorgaben, sowie der grosse Erneuerungsbedarf, der im schlimmsten Fall die (unter Schutz gestellten) Häuser bis zur Unkenntlichkeit ruinieren dürfte, sind wesentliche Aspekte, die die Gutachter – bewusst oder in unsorgfältiger Unterlassung – nicht thematisiert haben.

3. Folgen der gutachterlichen Mängel für die Beweiswürdigung

24 Sachverständigengutachten stellen ein Beweismittel nach Art. 12 VRG dar. Das Gericht ist in der Beweiswürdigung frei (Art. 21 VRG), allerdings darf es vom *Inhalt* von Gutachten nur aus triftigen Gründen abweichen.

25 Ist ein Gutachten mangelbehaftet, lückenhaft oder widersprüchlich, bestehen ebensolche triftigen Gründe, die Aussagen eines Gutachtens nicht unhinterfragt in der Beweiswürdigung übernehmen zu dürfen (vgl. BGE 125 II 591; Gutachten ENHK zu Kraftwerkanlage Wägital, E. 7).

26 Solche gravierenden Mängel wurden in den obigen Ausführungen detailliert dargelegt. Das hat zur Folge, dass trotz des vorliegenden Gutachtens erhebliche Zweifel an der Schutzwürdigkeit der Siedlung Waldhaus bestehen und die Schlussfolgerung, der Schutzwert verlange eine «integrale Erhaltung» der Siedlung mitsamt Freiräumen, nicht zulässig ist.

27 Im Ergebnis ist mit der Gutachterin der kantonalen Denkmalpflege, Frau Ludmila Seifert, einig zu gehen, die in ihrem – sehr differenzierten – Gutachten zwar die architekturhistorische Bedeutung der Siedlung Waldhaus herausstreicht, in Würdigung *aller* relevanten Umstände zu Recht höchstens vom Schutzstatus «erhaltungswert» ausgeht.

28 Das Gutachten EKD/ENHK vom 23.12.2024 vermag das Gutachten Seifert nicht umzustossen, denn dort, wo die Meinungen der Gutachter der EKD/ENHK abweichen, weist das Gutachten EKD/ENHK Argumentationslücken oder fachliche Bearbeitungsmängel auf. Zentrale Aussagen des Gutachtens EKD/ENHK sind somit

nicht verwertbar und die Aussagekraft des Gutachtens Seifert wird dadurch nicht geschmälert.

4. Bedeutung des Gutachtens EKD/ENHK vom 23.12.2024 für die Interessenabwägung nach Art. 3 RPV

29 Selbst wenn das Obergericht dem Gutachten EKD/ENHK inhaltlich folgen sollte, ist dessen Bedeutung im Gesamtkontext der hier angefochtenen Quartierplanung wie folgt einzuordnen:

4.1 Verfassungsrechtliche Kompetenzordnung

30 Für den Natur- und Heimatschutz, insbesondere in den Bereichen des Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutzes, sind die Kantone zuständig (Art. 3 und Art. 42 Abs. 1 BV sowie Art. 78 Abs. 1 BV). Die Gesetzgebungszuständigkeit des Bundes in den erwähnten Bereichen ist auf die Erfüllung von Bundesaufgaben beschränkt (Art. 78 Abs. 2 BV). Dies widerspiegelt sich in der Gesetzessystematik des NHG und namentlich im Titel des 1. Abschnitts (Art. 2-12g NHG), welcher lautet: Naturschutz, Heimatsschutz und Denkmalpflege *bei Erfüllung von Bundesaufgaben* (vgl. hierzu VGU 23 9 E. 3.2.1 m.H.a. Literatur).

31 Das blossе Betroffensein eines ISOS-Inventarobjekts durch ein Planungs- oder Bauvorhaben begründet noch keine Bundesaufgabe (Urteil des Bundesgerichts 1C_700/2013 vom 11.03.2014 E. 2.3 f.).

4.2 Geltung des ISOS bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben

32 Bundesinventare, wie namentlich das ISOS, gelten bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer, bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben (nur) in mittelbarer Weise. Seit dem Entscheid «Rüti» (BGE 135 II 209) besteht ausserhalb der Erfüllung von Bundesaufgaben für die Kantone und Gemeinden eine Pflicht zur Berücksichtigung der Bundesinventare.

33 Diese Pflicht findet zunächst ihren Niederschlag in den kantonalen Richtplänen. Ihrer Natur nach kommen Bundesinventare Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht der Kantone (Art. 2 RPG) legen diese die Planungsgrundlagen in ihrer Richtplanung im Allgemeinen fest (Art. 6 RPG) und berücksichtigen die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen im Speziellen (Art. 6 Abs. 4 RPG). Aufgrund der Behördenverbindlichkeit der Richtplanung (Art. 9 RPG) finden die Schutzan-

liegen des Bundesinventars auf diese Weise Eingang in die Nutzungsplanung (Art. 14 ff. RPG). Die Berücksichtigung der Bundesinventare hat somit als konkretisierender Schritt auch in der eigentümerverbindlichen Nutzungsplanung zu erfolgen.

34 Zum anderen findet die Pflicht zur Berücksichtigung der Bundesinventare ihren Niederschlag darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden. Das ist insbesondere dann der Fall, wenn von der Grundnutzungsordnung abgewichen werden soll (LEIMBACHER, Kommentar NHG, Art. 6 Rz. 23 mit weiteren Hinweisen). Der Schutz der Bundesinventarobjekte wird hier also durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (BGE 135 II 209 E. 2.1; Urteile 1C_643/2020 vom 07.01.2022 E. 3.2; 1C_53/2019 vom 03.06.2020; je mit Hinweisen).

35 Die Schutzwirkung der Inventare nach Art. 5 NHG ist bei der Erfüllung kantonaler Aufgaben also geringer als bei der Erfüllung einer Bundesaufgabe, da die Schutzverpflichtung eine mittelbare ist. In dieser Form sind Bundesinventare bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben im Rahmen von Interessenabwägungen zu berücksichtigen (LEIMBACHER, Kommentar NHG, Art. 6 Rz. 26; siehe zum Ganzen auch: WAGNER PFEIFER, in: Umweltrecht, Besondere Regelungsbereiche, 2. Auflage, Zürich/St. Gallen 2021, Rz. 1337 [VGU R 23 9 E. 3.2.2]).

4.3 Art der Interessenabwägung (Art. 6 NHG oder Art. 3 RPV)

36 Liegt eine Bundesaufgabe vor, wird nur eine eingeschränkte Interessenabwägung vorgenommen. Es braucht nämlich «gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung», um den Eingriff in ISOS-Objekte zu rechtfertigen (Art. 6 NHG).

37 Der erhöhte Schutz nach Art. 6 NHG, wonach Inventarobjekte ungeschmälert zu erhalten sind und Eingriffe darin nur durch gleich- oder höherwertige nationale Interessen gerechtfertigt werden können, kommt bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben hingegen nicht zum Tragen.

38 Geht es um die Erfüllung von kantonalen oder kommunalen Aufgaben (wie dies grundsätzlich bei der Innenentwicklung der Fall ist), muss eine umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 RPV vorgenommen werden, wobei die in einem ISOS dokumentierten Schutzziele als eines von vielen Interessen zu behandeln sind. In diesem Fall ist kein nationales Interesse erforderlich, um den Eingriff zu rechtfertigen.

39

Die umfassende Interessenabwägung nach Art. 3 RPV umfasst drei Schritte:

- a. Ermittlung sämtlicher Interessen
- b. Bewertung der ermittelten Interessen
- c. Abwägen der ermittelten Interessen

40

Im Idealfall resultiert der Abwägungsschritt in einer überzeugenden, ausgleichenden Lösung, die allen Interessen gerecht wird. Es kann jedoch auch vorkommen, dass das eine Interesse bevorzugt und das andere endgültig fallengelassen werden muss. So kann bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben von der ungeschmälernten Erhaltung eines ISOS-Ortsbilds abgewichen werden. Es kann sogar eine schwerwiegende Beeinträchtigung des Ortsbilds in Betracht gezogen werden, wenn andere, kantonale oder lokale, öffentliche oder private Interessen überwiegen, die glaubhaft als gewichtiger bewertet werden.¹

41

Der vorliegende Fall bewegt sich ausserhalb des Anwendungsbereichs einer Bundesaufgabe. In der Vernehmlassung vom 21.04.2022 wurde detailliert auf diese Frage eingegangen (vgl. Rz. 131 ff. der Vernehmlassung vom 21.04.2022):

- a. Es wurde gezeigt, dass praktisch das ganze Stadtgebiet von Chur im Gewässerschutzbereich A_u liegt.
- b. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen.
- c. Es wurde gezeigt, dass sich die Grundwasserhöhe im Quartierplangebiet im Hochstand bei 547 m.ü.M. bewegt.
- d. Es wurde gezeigt, dass sich das gewachsene Terrain im Quartierplangebiet auf 615 m.ü.M. befindet und somit mindestens 68 Meter über dem Hochstand des Grundwasserspiegels liegt.
- e. Es wurde gezeigt, dass gemäss Richtprojekt die Höhenkote der Bodenplatte der Tiefgarage bei ca. 614.20 m.ü.M. liegt und somit nur unwesentlich tiefer als das heute gewachsene Terrain zu liegen kommt.

¹ ARE, BAK, BPUK, SGV, SSV [Hrsg.], ISOS-Leitfaden Ortsbildschutz und Innenentwicklung, 2022, S. 23.

- f. Es wurde gezeigt, dass sich der tiefste Punkt der geplanten Überbauung immer noch mindestens 67 Meter über dem Hochstand des Grundwassers befinden wird.
- g. Daraus folgt, dass Grabungen und Bohrungen, die mindestens zwei Meter über dem maximalen Grundwasserspiegel erfolgen, auch im Gewässerschutzbereich A_u keiner gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung nach Art. 32 GSchV bedürfen (vgl. Wegleitung Gewässerschutz, Bundesamt für Umwelt, Land und Landschaft, BUWAL, 2004, S. 64).
- h. Es wurde gezeigt, dass sich im Bereich des Quartierplans gemäss dem geologischen Vektordatensatz Bachschuttablagerungen befinden und erst ab einer Tiefe von über 80 Metern Murgang-Ablagerungen vermischt mit gerundeten, flusstransportierten Plessurgeröllen auftreten. Dies wurde anhand von Erdsonden-Bohrungen in unmittelbarer Projektnähe festgestellt. Dabei wurden vereinzelt Hinweise auf schwebende Hangwasservorkommen festgestellt, dies aber erst ab einer Tiefe von 30 bis 35 Metern. Der Grundwasserspiegel des Talgrundwasserleiters ist gemäss Grundwasserkarte sowie gemäss den Erkenntnissen aus den Erdwärmesonden-Bohrungen erst in einer Tiefe von rund 70 Metern zu erwarten.
- i. Somit besteht im Bereich des Quartierplans kein massgebender Fluss von Hangwasser, welcher für den Schutz der Trinkwasserreserven massgebend wäre. Entsprechend werden die Grabungen für die Realisierung der Tiefgarage mindestens 65 Meter über dem maximalen Grundwasserspiegel und mindestens 29 Meter über einem allfälligen Hangwasser erfolgen.
- j. Somit wurde auch gezeigt, dass die Erstellung einer Tiefgarage weder auf das Speichervolumen noch auf den Durchfluss von nutzbaren Grundwasservorkommen (inkl. Hangwasser) einen Einfluss hätte.

Beweis:

Geologische Schlusssdokumentation Erdsondenbohrung an der Cadon-
austrasse vom 25.06.2012/22.05.2013

B 6

Geologische Schlusssdokumentation Erdsondenbohrung an der Cadon-
austrasse vom 01.12.2014

B 7

42 Weiter ist in diesem Zusammenhang auf die in der Erstellung begriffenen Neuprojekte der Jugendpsychiatrie der PDGR unmittelbar neben dem Klinikgebäude der PDGR und der Überbauung «Quartierplan Töbeli» am Ende der Cadonausstrasse hinzuweisen, die beide grossvolumige Tiefgaragen im Untergrund aufweisen.

4.4 Zur Interessenabwägung im konkreten Fall

43 Da der Quartierplan Cadonau in Erfüllung einer kommunalen Aufgabe ergangen ist, ist die Interessenabwägung vorliegend gemäss Art. 3 RPV vorzunehmen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere folgende Punkte zu bewerten und zu gewichten:

44 Das Gutachten EKD/ENHK beurteilt nur den Schutzwert des ISOS-Objekts. Zu den anderen Fragen, namentlich zur Wohnungsnot, zur Verdichtung und Innenentwicklung des Baugebiets und zur Interessenabwägung im Allgemeinen, haben die Gutachter keine Stellung genommen, denn die Gesamtabwägung der betroffenen Interessen fällt nicht in die Zuständigkeit der Kommissionen, sondern ist von der zuständigen Bewilligungsbehörde bzw. Rechtsmittelinstanz mit voller Kognition vorzunehmen.

45 Weitere gewichtige Interessen der Raumplanung sind die Verdichtung bzw. Siedlungsentwicklung nach innen sowie die Erstellung von genügend zeitgemäsem Wohnraum für die Bevölkerung von Chur.

46 Gegenüber dem Schutz von Bau- und Naturdenkmälern steht das Ziel einer verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen in einem Spannungsverhältnis. Das Bundesgericht hat diesbezüglich festgehalten, dass das Interesse an der Siedlungsentwicklung nach innen, welchem der Gesetzgeber im RPG grosses Gewicht beimisst, von nationaler Bedeutung ist (BGer, 1C_118/2016 vom 21.03.2017 E. 6). Das heisst, dass die verstärkte Siedlungsentwicklung nach innen auf mindestens der gleichen Interessensstufe steht wie das Schutzbedürfnis für ein ISOS-Objekt. Nachdem allerdings oben gezeigt wurde, dass der Quartierplan Cadonau nicht in Erfüllung einer Bundesaufgabe erlassen wurde, ist der Stellenwert der ISOS-Schutzinteressen demgegenüber zurückzustellen.

47 Das Quartierplangebiet liegt innerhalb des Siedlungsgebiets von Chur und ist aktuell (zu) locker überbaut. Die Nutzungsziffern sind bei Weitem nicht ausgeschöpft. In der Wohnzone W2 gilt die Ausnutzungsziffer 0.4. Das Quartierplangebiet umfasst eine Fläche von über 18'000 m² (nur das Grundstück Nr. 453, auf dem

sich die Wohnhäuser der Siedlung Waldhaus befinden). Davon ist lediglich ein Flächenanteil von rund 1'400 m² überbaut, was einer Ausnützung von 0.077 oder 7.7 % (!) entspricht.

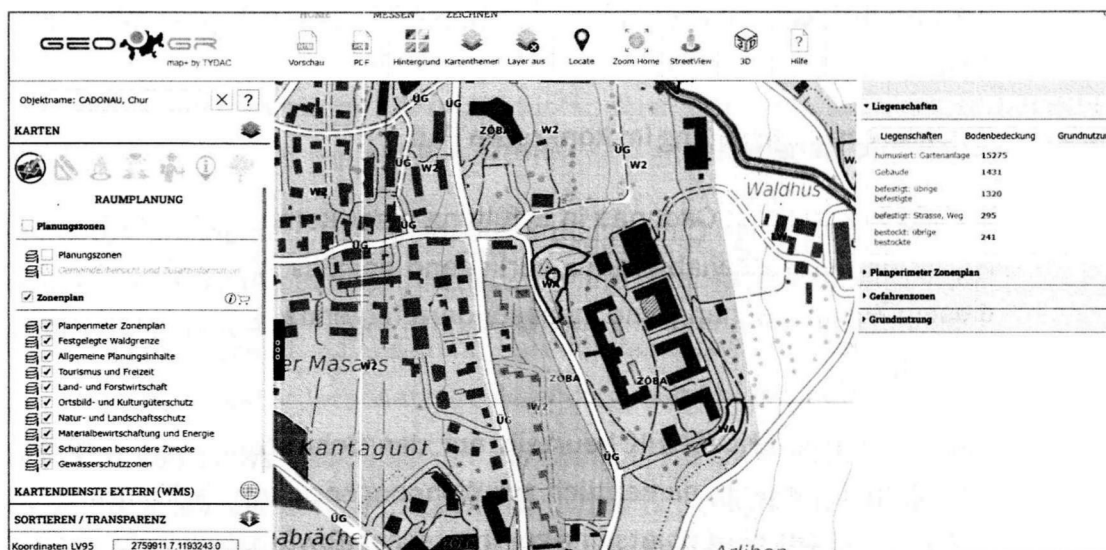


Abbildung 1 Ausschnitt GeoGR, QP-Gebiet Cadonau mit Flächenangaben

48 Somit besteht hier ein enormes inneres Entwicklungspotential, das – wollte man dem Gutachten EKD/ENHK folgen – vollständig ungenutzt bleiben soll.

49 In der Stadt Chur herrscht seit Jahren Wohnungsknappheit. Der letzte Stand der Erhebung der Leerwohnungsziffern des Bundesamts für Statistik BFS zeigt für das Jahr 2024 einen Leerstand von 0.19 % (!). Bei einem Gesamtwohnungsbestand von 21'600 Wohnungen standen im Jahr 2024 gerade einmal 40 Wohnungen leer. Chur ist damit einer der negativen Spitzenreiter im ganzen Kanton. Das heisst aber auch, dass alleine die Überbauung Baumweissling mit 120 Wohnungen hierzu einen spürbaren Beitrag zur Entspannung leisten würde.

Beweis:

Statistik BFS Leerwohnungsstände GR 2024

B 8

50 Stellt man den Wohnungsleerstand von 0.19 % in Chur in einen schweizweiten Kontext, ist die Stadt Chur im Vergleich zu den fünf grössten Schweizer Städten einsame (negative) Spitzenreiterin. Die Wohnungsleerstände in Zürich, Bern, Basel, Lausanne und Genf betrugen per 10.09.2024 zwischen 0.58 % und 0.84 %.

Beweis:

Statistik Leerwohnungsstände 5 grösste Schweizer Städte BFS 2024

B 9

- 51 Diese Zahlen zeigen eindrücklich, dass das Interesse an einer möglichst guten baulichen Ausnützung der inneren Baulandreserven in Chur nicht hoch genug gewichtet werden kann.
- 52 Die bestehenden Wohnhäuser hingegen bieten nur wenigen Familien Platz und entsprechen nicht mehr dem aktuellen Wohnstandard. Zudem ist fraglich, ob eine energetische Sanierung den Schutzwert der Bauten nicht erheblich beeinträchtigen würde, denn eine Innenisolation ist aufgrund der bereits heute sehr beengten Verhältnisse nicht denkbar und eine Aussenisolation würde das von der EKD/ENHK als so schützenswert gelobte Erscheinungsbild der Bauten zerstören.
- 53 Der Quartierplan nimmt gewisse Elemente der bestehenden Siedlung auf, insbesondere die Positionierung der Baukörper, berücksichtigt auch Grünbereiche und gewährt weiterhin die Sichtbarkeit des darüberliegenden Klinikgebäudes. Dem Ortsbildschutz wird in dieser Hinsicht also doch Rechnung getragen.
- 54 Die Interessen «Verdichtung» und «Wohnungsnot» sprechen für den neuen Quartierplan und gegen die integrale Erhaltung der Siedlung Waldhaus.
- 55 Die Stadt Chur ist im angefochtenen Genehmigungsentscheid für den Quartierplan Cadonau richtigerweise auch zu diesem Schluss gekommen. An der von der Stadt Chur vorgenommenen Interessenabwägung nach Art. 3 RPV ist somit nichts auszusetzen.

Mit freundlichen Grüssen



RA M. Law Christian Fey

**Sechsfach
Einschreiben**

IV. BEWEISMITTEL

A. Urkunden

- B 6 Geologische Schlusssdokumentation Erdsondenbohrung an der Cadonastrasse vom 25.06.2012/22.05.2013
- B 7 Geologische Schlusssdokumentation Erdsondenbohrung an der Cadonastrasse vom 01.12.2014
- B 8 Statistik BFS Leerwohnungsstände GR 2024

B. Weitere Beweise

Datum Poststempel

C. Edition

- Bei den Akten der Vorinstanz: Leerwohnungszählung BFS per 01.06.2020
- Bei den Akten der Vorinstanz: Medienmitteilung BFS, 05.10.2020
- Bei den Akten der Vorinstanz: Urteilsvorschläge Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur vom 21.10.2020

D. Bereits eingereichte Urkunden

- B 1 Honorarvereinbarung Kanton Graubünden
- B 2 Honorarvereinbarung Asga Pensionskasse
- B 3 Bericht Standortinformation Wüest Partner Stadt Chur 20.04.2022
- B 4 BFS Leerwohnungszählung per 01.06.2021
- B 5 Stellungnahme Linus Wild 25.08.2022