

RUDOLF SCHALLER
avocat

boulevard Georges – Favon 13
CH – 1204 Genève
tel 0041 22 312 14 00

R/ 4-fach
Verwaltungsgericht des
Kantons Graubünden
Obere Plessurstr.1
7000 Chur

den 11. Mai 2022

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 geehrter Herr Instruktionsrichter,

Innert erstreckter Frist reiche ich hiermit die

Replik

der

HELVETIA NOSTRA, Beschwerdeführerin 1 im Verfahren R 22 15,
ein.

1. Weder die Stadt Chur noch der Kanton Graubünden äussern sich substantiiert zur rechtlich relevanten Frage, ob der Erhalt der Siedlung Waldhaus möglich und dem vorgelegten Projekt vorzuziehen ist. Bei der letzten Revision des Nutzungsplans wurde diese Frage nicht erörtert.
Die umfassende Interessenabwägung gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b RPG und Art. 3 RPV ist nun Sache des Verwaltungsgerichts, welches das Bundesrecht von Amtes wegen anzuwenden hat. Zwar müsste diese Interessenabwägung im Rahmen der anstehenden Revision des Nutzungsplans erfolgen, wie unter Ziffer 4 der Beschwerde von HELVETIA NOSTRA vom 15. Februar 2022 dargetan wurde.

Aus prozessökonomischen Gründen wäre es indessen sinnvoll, dass das Verwaltungsgericht diese Interessenabwägung bereits im vorliegenden Verfahren vornimmt. Damit könnte in kurzer Zeit entweder das Projekt abgelehnt oder dem Bundesgericht zur Beurteilung überwiesen werden.

Im Falle Uster / Zürich, BGE 1C_328/2020 vom 22. März 2022, erläutert das Bundesgericht ausführlich und präzise die bundesrechtlichen Anforderungen an die Interessenabwägung. Von besonderem Interesse sind in casu die Ausführungen des Bundesgerichts in Erwägung 3.5. zur Beachtung der ISOS – Vorgaben von Interesse. Unter Erwägung 3.6. ist zu lesen: „... *Trotz entsprechender, ausführlich begründeter Rügen befasst sich die Vorinstanz zudem nicht mit der Rechtslage vor Inkrafttreten des angefochtenen öffentlichen Gestaltungsplans und der mit dem angefochtenen Gestaltungsplan einhergehenden Abweichung davon; dies obwohl die Interessenabwägung zur Festsetzung eines Gestaltungsplans voraussetzen würde, dass die ins Auge gefasste Rechtsänderung offengelegt wird...*“

2. Als einziges raumplanungsrechtlich relevantes Interesse an der Zerstörung der Siedlung Waldhaus und deren Ersatz durch das Projekt Quartierplan Cadonau wird von den Beschwerdegegner/innen das Anliegen der baulichen Verdichtung angeführt. Die Berücksichtigung der inneren Nutzungsreserven ergibt sich aus Art. 1 und 3 RPG und Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG.

Wie aber die Botschaft des Bundesrats RPG 2012 , 1073 präzisiert, gelten nicht als innere Nutzungsreserven unüberbaute Flächen, denen eine Funktion im Hinblick auf eine hochwertige Entwicklung zukommt, wie etwa Freihaltezonen und Grünzonen.¹

Wie das Bundesgericht in BGE 1C_610 / 2018 E. 5.3.3. darlegt, muss das Verdichtungsanliegen dem Schutz von Denkmälern weichen. Der Denkmalschutz betreffe nicht nur Gebäude, sondern auch Räume :
« ...*Néanmoins, comme l'a relevé la cour cantonale, selon ce même plan directeur, les enjeux du patrimoine dépassent aujourd'hui la simple conservation d'objets isolés; il s'agit d'élargir l'action à des espaces autant qu'à des objets. Cette valorisation du patrimoine passe par la prise en compte du contexte social et économique, mais aussi par l'analyse de périmètres cohérents tant du point de vue historique que*

¹“...Als innere Nutzungsreserven gelten neben unüberbauten und brach liegenden Flächen auch Gebiete, insoweit in ihnen nach geltenden Nutzungsplänen eine dichtere Nutzung zulässig wäre oder eine solche sachlich als vertretbar erschiene. Nicht als innere Nutzungsreserven in diesem Sinn gelten unüberbaute Flächen, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (Grünflächen, Spielplätze, Freihaltebereiche usw.).“

paysager; cela concerne notamment les ensembles, tels que noyaux historiques et objets isolés majeurs (inventaire ISOS), parcs, sites archéologiques, ensembles architecturaux contemporains (cf. PDCn, 4e version, Mesure C11, p. 163)... »

Wie in der Beschwerde HELVETIA NOSTRA vom 15. Februar 2022 nachgewiesen wird, ist die Siedlung Waldhaus Chur ein schützenswertes Denkmal, dem das Anliegen der baulichen Verdichtung weichen muss.

Wie bereits in der Beschwerde erwähnt, ist die Siedlung Waldhaus mit der Friesenbergsiedlung Zürich vergleichbar, welche das Bundesgericht mit BGE 1C_128/2019 vom 26. August 2020 mit folgender Begründung schützt:

„12. Insgesamt ergibt sich, dass ein sehr erhebliches öffentliches Interesse am Erhalt der Gründersiedlung des Friesenbergquartiers besteht. Wie sich aus allen gutachterlichen Stellungnahmen ergibt und sich am bundesgerichtlichen Augenschein bestätigt hat, kommt den beiden ersten Bauetappen "Pappelstrasse" und "Schweighof Nord" grosse, über Zürich hinausreichende architektur- und sozialgeschichtliche Bedeutung zu. Das Anliegen der baulichen Verdichtung wiegt bezogen auf den vorliegenden Fall deutlich weniger schwer, denn der Erhalt historischer Bausubstanz bedingt fast immer den Verzicht auf eine maximale Ausnutzung des Bodens (vgl. auch Urteil 1C_610/2018 vom 12. Juni 2019 E. 5.3.3) und in der Stadt Zürich - und wohl auch im Friesenbergquartier - bestehen andere Möglichkeiten der inneren Verdichtung, die nicht in einem derart ausgeprägten Konflikt mit dem Denkmalschutz stehen.“

3. Zu Unrecht bestreiten die Beschwerdegegner die Beschwerdelegitimation von HELVETIA NOSTRA.

Die Beschwerdelegitimation ist gegeben, wenn die Verletzung einer Bundesaufgabe behauptet wird, nicht wenn eine solche nachgewiesen ist.

Im übrigen werden die Ausführungen der Beschwerdegegnerschaft bestritten unter Hinweis auf die Beschwerde vom 15. Februar 2022.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Für HELVETIA NOSTRA:

Rudolf Schaller, Rechtsanwalt