

**Plan-Idee**

Tanja Bischofberger  
Büro für Beratung,  
Planung und Entwicklung  
im Raum



## Siedlung Waldhaus

Gegenüberstellung der Interessen und daraus abgeleitete  
Rahmenbedingungen für das Quartierplanverfahren

## Ausgangslage und Vorhaben

Im Jahre 1891/92 wurde nördlich von Chur die Klinik Waldhaus gebaut. Ausserhalb der Stadt gelegen, bildet sie den Schlusspunkt der Loëstrasse und wirkt wie ein barockes Kloster. Die einzelnen Gebäude sind mit artenreichem Gehölz und Spazierwegen umgeben.

Später entstand für die Angestellten im Obstgarten unterhalb der Klinik die «Siedlung Waldhaus» (Baujahr 1945). Die in lockerer Gruppierung planmässig ins Gelände eingefügten Häuschen sind von Grünflächen umgeben, welche Selbstversorgergärten ermöglichten.

Heute gehört die Siedlung Waldhaus nicht mehr zur Klinik, der betriebliche Bezug ist verloren gegangen. Die Häuser sind grösstenteils stark sanierungsbedürftig und entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Der Kanton Graubünden als Eigentümer der Siedlung möchte deshalb das Areal im Baurecht abtreten und mit einer zeitgemässen Bebauung in Wert setzen lassen.

Die Siedlung Waldhaus liegt auf der Parzelle Nr. 453. Die Parzellen Nr. 3869 und 3870, welche in das Grundstück Nr. 453 einschneiden, befinden sich in Privateigentum. Die Eigentümer sind gemäss dem kantonalen Hochbauamt bereit, ihre Liegenschaft zugunsten einer arrondierten Neubebauung zur Verfügung zu stellen.



Abbildung 1: Übersicht Siedlung Waldhaus

Die Parzellen Nr. 453, 3869 und 3870 mit einer Gesamtfläche von 19'337 m<sup>2</sup> liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan in einer Wohnzone 2 (W2) und werden von einer Quartierplanpflicht überlagert. Laut Baugesetz der Stadt Chur kann in der W2 eine Ausnützungsziffer (AZ) von max. 0.4 realisiert werden. Die QP-Pflicht wurde für diejenigen Gebiete festgelegt, für die aus Sicht der Stadt erhöhte Anforderungen an eine Überbauung notwendig sind.

## Gegenüberstellung der Interessen

### a) Raumplanerische Interessen

#### Bund und Kanton

Das im Jahre 2014 revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) hat als übergeordnetes Ziel einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Es fordert explizit eine (hochwertige) Siedlungsentwicklung nach innen. Siedlungsentwicklung nach innen bedeutet, Potenziale, die in den bestehenden Bauzonen liegen, auszuschöpfen oder durch eine Erhöhung der Dichten an dafür geeigneten Lagen zu schaffen. Innenentwicklung vor Aussenentwicklung ist ein zentraler Planungsgrundsatz für einen haushälterischen Umgang mit dem Boden. Neue Bauzonen dürfen nur noch dann ausgeschrieben werden, wenn die inneren Reserven der bestehenden Bauzonen mobilisiert resp. ausgeschöpft sind.

Dem kantonalen Richtplan Graubünden kann entnommen werden, dass die Agglomeration Chur für den Kanton als Wirtschaftsstandort von grosser Bedeutung ist. Die Agglomeration Chur soll langfristig wachsen und dabei als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv und wettbewerbsfähig bleiben. Dies in Übereinstimmung mit dem RPG in erster Linie mit einer qualitätsorientierten Erhöhung der Bebauungsdichten. Bei der Siedlung Waldhaus handelt es sich gemäss dem kantonalen Richtplan beiliegenden «Zukunftsbild Siedlung und Landschaft» um ein Entwicklungsgebiet (Ziel: dichte Nutzung anstreben) für Wohnnutzung.

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des kantonalen Richtplans Teil Siedlung (im Gange) hat das Amt für Raumentwicklung Graubünden (ARE GR) zudem für den ganzen Kanton die Siedlungsgebiete analysiert und sogenannte Kapazitätsreserven erhoben. Diese sind für jede Gemeinde in einem Datenblatt dargestellt. Das Gemeinde-Datenblatt des ARE GR vom Oktober 2016 für die Stadt Chur zeigt auf, dass es sich bei der Parzelle Nr. 453 der Siedlung Waldhaus um eine Bauzonenkapazität handelt, die als Auftrag aus dem RPG mobilisiert werden sollte.



Abbildung 2: Auszug Gemeinde-Datenblatt ARE-GR

## Stadt Chur

Für das Bauen in der Stadt Chur bildet die Nutzungsplanung den rechtlichen Rahmen. Die Stadt Chur hat am 26. November 2006 beschlossen, die Parzelle Nr. 453 von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine Wohnzone 2 umzuzonen. Zusammen mit den Parzellen Nr. 3869 und 3870, welche sich bereits seit mehr als 40 Jahren in einer Wohnzone befinden, wurde für die Parzelle Nr. 453 zusätzlich eine Quartierplanpflicht festgelegt. Damit hat die Stadt Chur bestätigt, dass das Gebiet der Siedlung Waldhaus als Wohnraum genutzt werden soll und gleichzeitig erhöhte Anforderungen an eine künftige Überbauung gestellt.

Die Regierung hat diese Umzonung am 3. Juli 2007 mit dem Hinweis genehmigt, dass sich die einzuzonende Fläche inmitten von bereits überbauten Gebieten befinde und die Umzonung in eine Wohnzone auch dem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechen würde.

Im Generellen Gestaltungsplan wurde das Hauptgebäude der Klinik Waldhaus berücksichtigt und als «erhaltenswert» aufgenommen (Art. 76 BauG Chur). Hingegen wurde weder für die Siedlung Waldhaus noch für die Gärten eine Schutz- resp. Freihaltfestlegung in der Stadtplanung gemacht. Gemäss Art. 77 BauG der Stadt Chur sind aber die Bauten und Anlagen im Umfeld von geschützten, schützens- und erhaltenswerten Bauten besonders sorgfältig zu gestalten. Entlang der Loëstrasse wurde zudem eine Festsetzung "Aussichtslage freihalten" gemacht.

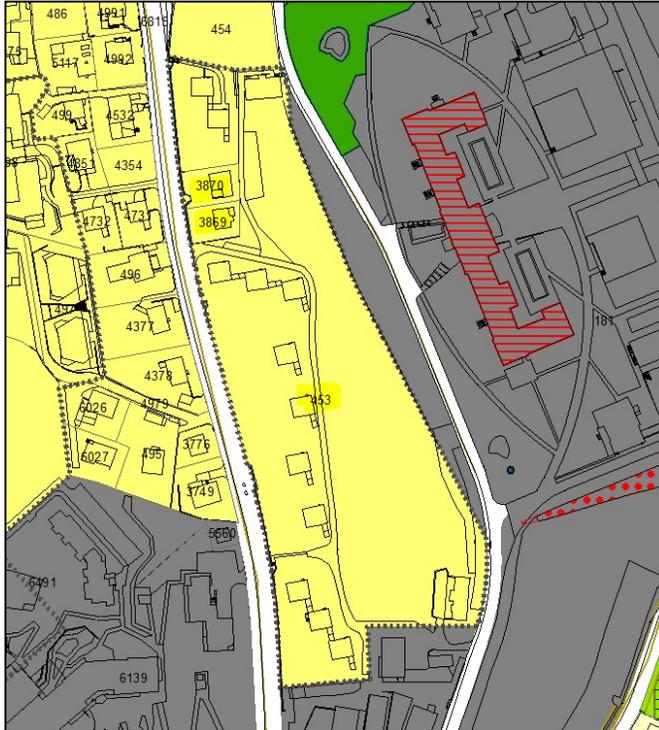


Abbildung 3: Auszug Zonenplan und Gestaltungsplan Stadt Chur

## b) Denkmalpflegerische Interessen

### Bund und Kanton

Gemäss der Objektliste «schützenswerte Ortsbilder und Objekte» im kantonalen Richtplan haben die Altstadt von Chur sowie die angrenzenden historischen Quartiere eine Einstufung als Ortsbild von nationaler Bedeutung. Diese Einstufung basiert auf dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aus dem Jahre 1991 und dessen Überprüfung im Verlaufe des Jahres 2001 durch Vertreter der kantonalen Denkmalpflege sowie des Amtes für Raumentwicklung (Überprüfung in Bezug auf die vorhandenen Qualitäten und Potenziale). Das ISOS Inventar für die Stadt Chur wurde bis heute weder vollendet noch in Kraft gesetzt.

In der provisorischen Fassung des ISOS für die Stadt Chur (März 97) ist die Psychiatrische Klinik Waldhaus mit dem Hauptbau, zwei symmetrischen Bauten beidseits des Hauptbaus sowie mit der Anstaltserweiterung in den 90er Jahren enthalten. Die Siedlung Waldhaus wurde als Baugruppe 0.31, «Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre», inventarisiert. Die Gärten auf der Parzelle Nr. 453 wurden der Umgebungszone XXXIV, Wiesland mit Obstbaumgärten um die Heilanstalt, zugewiesen. Sowohl die Klinik Waldhaus wie auch die Siedlung Waldhaus wurden mit dem Erhaltungsziel A, Erhalten der Substanz, belegt. Für die Gärten wurde analog dazu das Erhaltungsziel a, Erhalten der Beschaffenheit, festgelegt.

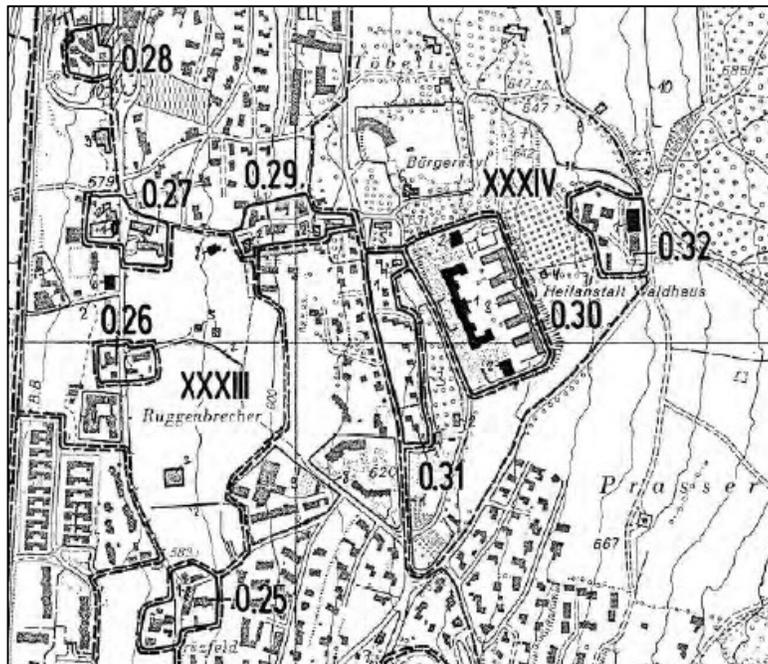


Abbildung 4: Auszug provisorischer Aufnahmeplan ISOS Chur

Im Gegensatz zu der Klinik Waldhaus gibt es für die Gebäude der Siedlung Waldhaus keinen Eintrag als Einzelobjekt (E schwarz).

Die Erhaltungsziele des ISOS für die Siedlung Waldhaus sind in einem architekturhistorischen Gutachten vom 20. Februar 2017, das von Ludmila Seifert im Auftrag der Denkmalpflege Graubünden erstellt wurde, konsolidiert worden. Darin wird empfohlen, die Siedlung Waldhaus als «erhaltenswert» in das Churer Stadtinventar aufzunehmen. Zudem soll die Parzelle Nr. 453 mit einer Quartierplanpflicht überlagert werden. Im Bericht wird aber bezweifelt, ob ein sinnvoller Erhalt der Siedlung, v.a. aufgrund der nicht mehr zeitgemässen Bauqualität und Raumstandards sowie des hohen substanziellen Verdichtungspotenzials, möglich ist. Durch die Erfüllung zeitgemässer Anforderungen bestehe die Gefahr, dass die Wohnanlage die Zeitzugenschaft verliert und der Wert des Ensembles ruiniert werde. Bei einer Neuüberbauung des Areals sei die städtebaulich heikle Situation direkt unterhalb der Klinik Waldhaus zu berücksichtigen und ein Wettbewerb in Anlehnung an die Normen des SIA durchzuführen. Dabei soll der Erhalt der Siedlung als Option festgeschrieben werden.

### **Stadt Chur**

Bei der Gesamtrevision der Stadtplanung Chur wurde erstmals ein Genereller Gestaltungsplan erstellt. Das ISOS wurde - soweit es die damalige Rechtsprechung vorsah - umgesetzt. Schützens- und erhaltenswerte Bauten und Anlagen wurden gestützt auf die Schutzverfügungen des Stadtrates im städtischen Gebäudeinventars als schützens- und erhaltenswerte Bauten bezeichnet. Das städtische Inventar stammt aus den 90er Jahren und enthält Bauten mit Baujahr 1930 und älter. Das Hauptgebäude der Klinik Waldhaus ist im städtischen Inventar als «erhaltenswert» enthalten und wurde deshalb in der Stadtplanung in den Generellen Gestaltungsplan aufgenommen. Die bei der Gesamtrevision der Stadtplanung neu in das Baugesetz aufgenommenen Art. 75 ff definieren den Umgang mit historischen Objekten und deren Umgebung.

Im Auftrag der Denkmalpflege hat der Kunsthistoriker Dr. Leza Dosch ein Bündner Bautenverzeichnis für die Zeitspanne von 1800 bis 1970 erarbeitet. Dazu gehören zahlreiche Bauten der Stadt Chur, welche nicht im städtischen Inventar enthalten sind. Deren Aufnahme in den GGP erfolgt nach einer Überprüfung der Klassifikation sowie mittels Schutzverfügung durch den Stadtrat. Diese Überprüfung der Bauten und Anlagen sowie die Inventarergänzung mit den Objekten der jüngeren Gegenwart ist im Gange. Die Siedlung Waldhaus, die nach 1930 erstellt wurde und deshalb nicht im städtischen Inventar enthalten ist, ist im Bündner Bautenverzeichnis nicht enthalten.

Die Umgebungszone XXXIV auf der Parzelle Nr. 453 wurde in der Stadtplanung nicht speziell geschützt. Das Wiesland liegt – wie der Rest der Parzelle – in der Wohnzone 2 und könnte entsprechend den Zonenvorschriften überbaut werden. Beim Quartierplanverfahren ist jedoch zu prüfen, ob dem Erhaltungsziel A "Wiesland mit Obstbaumgärten Rechnung getragen werden kann.

Entlang der Loëstrasse ist gemäss Generellem Gestaltungsplan die «Aussichtslage freizuhalten». Damit wird der Bedeutung der Klink im Siedlungsgefüge und der hier entlang verlaufenden Fusswegverbindung (GEP) Rechnung getragen. Das Klinikgebäude Waldhaus bildet die Kulisse für diese Aussicht. Sie ist ein sehr markantes, von weit sichtbares und gut erkennbares Gebäude, das die Stadt nach oben Richtung Fürstenwald und Scaläratobel abschliesst. Insbesondere aus dem Naherholungsgebiet Rheinmühle ist das Gebäude gut erkennbar.

### c) Fazit

Das Areal der Siedlung Waldhaus bietet sich einerseits für eine städtische Innenentwicklung resp. Nachverdichtung an, andererseits wird die Siedlung in der provisorischen Fassung des ISOS für die Stadt Chur vom März 1997 mit dem Erhaltungsziel A eingestuft. Das architekturhistorische Gutachten von Ludmila Seifert zeigt auf, dass die Siedlung Waldhaus trotz Erhaltungsziel A unter bestimmten Rahmenbedingungen einem Abbruch zugänglich ist.

Im Gutachten wird empfohlen, die Siedlung als erhaltenswert in das städtische Inventar aufzunehmen. Gemäss Art. 76 BauG der Stadt Chur können erhaltenswerte Bauten und Anlagen abgebrochen werden, wenn überwiegende Interessen dafürsprechen. Es ist vorliegend zu prüfen, ob die Ansprüche an eine zeitgemässe Überbauung einen Abbruch der Wohnsiedlung Waldhaus rechtfertigen. Die Forderung von Bund und Kanton nach einer Verdichtung der Bauzonenreserven spricht grundsätzlich gegen den Erhalt der Siedlung. Eine Aufnahme der Siedlung Waldhaus in das städtische Inventar resp. in den Generellen Gestaltungsplan ist aus diesem Grund nicht zielführend. Hingegen ist es unumgänglich, im durchzuführenden Quartierplanverfahren aufzuzeigen, wie die erforderliche qualitativ hochwertige Innenentwicklung erreicht werden soll.

Gemäss ISOS müsste auch das «Wiesland mit Obstbaumgärten um die Heilanstalt» erhalten bleiben. Durch die Entwicklung der Gärtnerei im südöstlichen Teil dieser Umgebungszone war dieses Erhaltungsziel bereits zum Zeitpunkt der Revision der Stadtplanung nicht mehr realistisch. Für die Gärten wurde demzufolge auch keine Grünzone ausgeschieden. Mit der Zuweisung in eine Wohnzone 2 wäre es möglich, die Grünfläche auf der Parzelle Nr. 453 zu überbauen. Der gemäss ISOS ausgewiesenen Qualität wird aber im Rahmen des durchzuführenden Wettbewerbes resp. im Quartierplanverfahren Rechnung zu tragen sein.

Durch die Festsetzung «Aussichtslage freihalten» entlang der Loëstrasse darf die Überbauung in der Höhe die Loëstrasse nicht überragen.

## Exkurs Unterscheidung Bundesaufgabe – kantonale Aufgabe

Grundsätzlich handelt es sich bei der Verdichtung von bestehendem Baugebiet um eine kantonale resp. kommunale Aufgabe und nicht um eine Bundesaufgabe. Erfordert ein Projekt jedoch eine bundesrechtlich geregelte Zusatzbewilligung, wird das Vorhaben zur Bundesaufgabe. Die Siedlung Waldhaus liegt – wie das gesamte Stadtgebiet und beinahe das gesamte Churer Rheintal, in einer Gewässerschutzzone Au und damit in einem besonders gefährdeten Bereich. Gemäss Art. 19 des eidg. Gewässerschutzgesetzes bedarf die Erstellung von Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen einer Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können. Gemäss Aussagen vom ANU ist bei einer Überbauung des Gebietes «Siedlung Waldhaus» - sofern keine grossen Abgrabungen erfolgen – voraussichtlich nicht mit einer Gefährdung der Gewässer zu rechnen, weshalb keine Bewilligung notwendig sein wird. Damit richtet sich die Beurteilung eines künftigen Projektes ausschliesslich nach den kantonalen und kommunalen Baubestimmungen. Die Baubestimmungen lassen die Möglichkeit offen, Gebäude abzubrechen.

## Rahmenbedingungen für das Quartierplanverfahren

Vorliegend kann nicht von einem eigentlichen Zielkonflikt gesprochen werden. Es gibt aber unterschiedliche Interessen, die bei der weiteren Ausarbeitung des Projektes berücksichtigt werden müssen. Eine räumliche Abstimmung der verschiedenen Interessen ist über die Stadtplanung zumindest teilweise erfolgt. Damit das Projekt den unterschiedlichen Ansprüchen gerecht werden kann und die Interessensabwägung vervollständigt werden kann, sind im Quartierplanverfahren die folgenden Rahmenbedingungen einzuhalten:

- 1) Für den Quartierplan ist ein Wettbewerbsverfahren in Anlehnung an die SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe durchzuführen.
- 2) Die neue Überbauung genügt den erhöhten gestalterischen Anforderungen in diesem Gebiet vor der erhaltenswerten Klinik Waldhaus.
- 3) Die städtebauliche Funktion der Siedlung Waldhaus wird übernommen resp. verbessert. Bei einem Abbruch ist eine räumlich und architektonisch mindestens gleichwertige neue Siedlung zu erstellen.
- 4) Der gemäss ISOS ausgewiesenen Qualität der Umgebungszone XXXIV ist im Quartierplan Rechnung zu tragen. Bei einer zweiten Bautiefe in diesem Bereich wird im Verfahren aufgezeigt, dass die Umgebung trotzdem eine Aufwertung erfährt resp. dass die Situation sich gegenüber heute (Gärtnerei) verbessert.
- 5) Aufgrund der Bedeutung der Cadonastrasse ist im Rahmen des Quartierplanverfahrens der entsprechende Raum für ein bergseitiges Trottoir zu sichern.
- 6) Es ist eine qualitativ hochwertige, der Umgebung angepasste verdichtete Bauweise vorzusehen.

Im Quartierplanverfahren ist aufzuzeigen, wie diese Anforderungen erfüllt werden können. Der Quartierplan muss gewährleisten, dass eine architektonisch gute Wohnsiedlung unter optimaler Nutzung des Bodens realisiert werden kann.

## Grundlagen für den Bericht

- ISOS Entwurf 1991
- Überbauungsstudie Cadonastrasse, Chur, Zusammenfassung der Ergebnisse vom 16. Juli 2000
- ISOS und Verdichtung – Bericht der Arbeitsgruppe ARE CH vom April 2016
- Architekturalhistorisches Gutachten zur Wohnkolonie Waldhaus vom 20. Februar 2017, Autorin Ludmila Seifert

9/9

Tanja Bischofberger  
Dipl. Ing. Agr. ETH  
Raumplanerin ETH NDS SIA

Plan-Idee  
Büro für Beratung,  
Planung und Entwicklung  
im Raum

Prättigauerstrasse 34  
7302 Landquart  
T 081 307 89 89  
M 079 753 52 40  
t.bischofberger@plan-idee.ch  
www.plan-idee.ch

---