Caviezel Partner
Rechtsanwälte und Notare

Masanserstrasse 136
7000 Chur

Obergericht
Graubünden
Act. VR3

CAVIEZEL
PARTNER

Einschreiben
Obergericht des Kantons Graubünden
Villa Brunnengarten
Obere Plessurstrasse 1
7001 Chur

Lic. iur. Patrick Benz
Rechtsanwalt
Tel. +41 81 258 55 51
p.benz@caviezelpartner.ch

OBERGERICHT GRAUBÜNDEN
Poststempel: 31.3.25
Eingang: 01. April 2025
Zeichen: VR3 22 15/16

Chur, 31. März 2025

Verfahren VR3 22 15 und VR3 22 16

Sehr geehrter Herr Obergerichtspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Oberrichterinnen und Oberrichter

Nachfolgend erhalten Sie innert erstmals erstreckter Frist die

Stellungnahme

der **Stadt Chur**, Rathaus, Poststrasse 33, 7001 Chur, gesetzlich handelnd durch den Stadtrat, hier mit Vollmacht vertreten durch den Unterzeichnenden,

zum **Gutachten der ENHK/EKD** vom 23. Dezember 2023

betreffend **Quartierplan Cadonau**

Dr. iur. Gieri Caviezel *
Rechtsanwalt + Notar

Dr. iur. Corina Caluori *
Rechtsanwältin

MLaw Flavio Decurtins *
Rechtsanwalt + Notar

MLaw Gian Luca Peng *
Rechtsanwalt

Lic. iur. Conradin Luzi *
Rechtsanwalt

MLaw Andrea Brunner *
Rechtsanwalt

Lic. iur. Patrick Benz *
Rechtsanwalt

Lic. iur. Carlo Decurtins
Konsulent

* Mitglieder des Schweizerischen Anwaltsverbandes; eingetragen im Anwaltsregister

I. Stellenwert Gutachten

1 Die vom Gericht beigezogenen Eidgenössischen Kommissionen ENHK und EKD kommen in ihrem Gutachten vom 23. Dezember 2023 und aufgrund der Unterlagen und der Ergebnisse des Augenscheins vom 3. Juli 2024 zum Schluss, dass die Siedlung Waldhaus von sehr hohem wissenschaftlichem Interesse und von kultur- und heimatgeschichtlichem Wert ist. Die Kommissionen erachten die Siedlung aus ortsbaulicher und denkmalpflegerischer Sicht als schützenswert. Der Quartierplan Cadonau würde durch den Abbruch der Siedlung zu einer dauerhaften und schweren Beeinträchtigung des Ortsbildes und zum Verlust eines bedeutenden Baudenkmals führen. Der Quartierplan sei deshalb unter Erhaltung der Siedlung grundlegend zu überarbeiten. Allenfalls sei ein Ersatzneubau auf den beiden Liegenschaften Cadonaustrasse 40 und 42 möglich, sofern die architektonischen und ortsbaulichen Qualitäten der Siedlung erhalten blieben.

2 Nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung darf ein Gericht in Fachfragen nicht ohne triftige Gründe von Sachverständigengutachten abweichen. Besonderes Gewicht kommt im Bereich des Natur- und Heimatschutzes den Gutachten der ENHK und der EKD zu. Vom Ergebnis der Begutachtung darf nur aus triftigen Gründen abgewichen werden, selbst wenn der entscheidenden Behörde eine freie Beweiswürdigung zusteht. Dies trifft namentlich auch für die dem Gutachten zugrunde liegenden tatsächlichen Feststellungen zu (Urteil Bundesgericht 1C_160/2023 vom 7. März 2024 E.4.8.; BGE 145 II 70, BGE 136 II 214 je mit Hinweisen).

3 Die bundesgerichtliche Rechtsprechung zu Sachverständigengutachten betrifft einerseits einzig Fachfragen, mithin keine rechtlichen Beurteilungen wie beispielsweise die beim Quartierplan Cadonau vom Obergericht vorzunehmende Interessenabwägung. Dies wird auch im Gutachten der ENHK und EKD ausdrücklich anerkannt (sh. Antwort auf Fragen 4. und 5. im Kap. 6.2). Anderseits sind vorliegend triftige Gründe vorhanden, die eine Abweichung von den im Gutachten formulierten Schutzzielen erlauben. Und schliesslich gilt bei der Anwendung des Gutachtens dann besondere Zurückhaltung, wenn dieses vom Gericht nicht gestützt auf eine zwingende Vorgabe, sondern wie vorliegend aus freien Stücken angeordnet wurde (vgl. Art. 17a NHG).

II. Interessenabwägung

A. Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG)

4 Das NHG bezweckt u.a., das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 lit. a NHG). Hierzu erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Diesem Auftrag kam er unter anderem mit dem Erlass der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) nach.

5 Gemäss den bundesrechtlichen Grundlagen verfügt die Stadt Chur über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Die konkrete Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit wiederum erfolgt in separaten Inventarblättern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.6/2007 vom 6. September 2007 E. 3). In der provisorischen ISOS-Aufnahme für die Stadt Chur (März 1997) ist die Siedlung Waldhaus als Baugruppe 0.31, "Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre", inventarisiert.

6 Das ISOS gilt lediglich bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise (Urteil Bundesgericht 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E.7.2; BGE 139 II 271 E.9 und 10). Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS jedoch von Bedeutung.

Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung, wobei die Gemeinden hierbei über einen grossen Beurteilungsspielraum verfügen; zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind. Ein Eingriff ist dann zulässig, wenn das Eingriffsinteresse die Schutzinteressen auch im Einzelfall überwiegt (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1.; Urteil Bundesgericht 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.1). Die sich aus dem ISOS ergebenden Planungsempfehlungen hat der Kanton Graubünden gestützt auf Art. 17 RPG in Verbindung mit Art. 43 KRG dahingehend umgesetzt, dass er die für die Bauordnung zuständigen Gemeinden verpflichtet hat, Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder auf andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsgebiete und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufzunehmen.

B. Keine direkte Anwendung des ISOS

7 Wie bereits in den Rechtsschriften der Stadt Chur zuhanden des Obergerichts ausgeführt, steht vorliegend keine Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Debatte, weder gewässerschutzrechtlich noch mit Blick auf den Biotopschutz. Daran gilt es vollumfänglich festzuhalten und auch das Gericht vertritt offensichtlich diese Meinung, da das Gutachten gestützt auf Art. 17a NHG angeordnet wurde.

8 Das ISOS ist jedoch unbestrittenermassen auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag einerseits in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-)Planung. Anderseits ist im Einzelfall im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 135 II 209 E.2.1).

C. Umsetzung der Schutzanliegen in der Nutzungsplanung

9 Das Areal der zur Klinik Waldhaus gehörenden Wohnsiedlung befand sich im ersten Zonenplan der Stadt Chur aus dem Jahre 1948 in einer Wohnzone. Mit der Zonenplan- und Baugesetzrevision 1960 wurde das Areal der (das ganze Klinikareal umfassenden) Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt. Im Rahmen der Stadtplanungsrevision 2006, genehmigt von der Regierung am 3. Juli 2007 und vom Stadtrat auf den 10. September 2007 in Kraft gesetzt, wurde das Gebiet, das in einem Wohnquartier liegt, der Wohnzone W2 zugewiesen und mit einer Quartierplanpflicht belegt, um eine hohe Qualität einer Überbauung zu garantieren. Gleichzeitig wurde mit dem Generellen Gestaltungsplan (GGP) ein Planungsinstrument geschaffen, das die Anforderungen an die Siedlungs- und Landschaftsqualität verbindlich festsetzt (vgl. Art. 42 ff. KRG). Gemäss GGP ist das Hauptgebäude der psychiatrischen Klinik Waldhaus, das hangaufwärts des Quartierplangebiets liegt, als erhaltenswerte Baute im städtischen Inventar aufgenommen. Die Aussichtslage unterhalb des Hauptgebäudes der Klinik ist freizuhalten (Freihaltebereich) und schliesslich bestehen entlang der Fürstenwaldstrasse und der Scalärastrasse die planerische Festlegung "ökologische Vernetzung" sowie entlang der Cadonaustrasse die Vorgabe "einseitige Baumreihe". Auf einen speziellen Schutzstatus wie beispielsweise für die Churer Altstadt (Art. 78 BauG) oder die sog. Wohnschutzgebiete (Art. 79 BauG) wurde für die Wohnsiedlung Waldhaus in der Grundordnung verzichtet.

10 Bei der damaligen Interessenabwägung, die zu den erwähnten, von Volk und Regierung getragenen planerischen Festlegungen geführt hat, wurden verschiedene Wertungen gegeneinander abgewogen. Einerseits galt es die Frage zu klären, ob ein noch weitgehend im Originalzustand befindliches Ensemble bescheidener Wohnhäuser aus den 40er Jahren, für das keine realistische Sanierungsmöglichkeit ohne tiefgreifende bauliche Eingriffe in die Substanz besteht, erhalten werden soll. Gerade solche Eingriffe - z.B.

hinsichtlich Energieeffizienz und Wärmedämmung - hätten zudem eine starke Beeinträchtigung der ursprünglichen Bausubstanz zur Folge. In die Interessenabwägung wurde auch der möglichst weitgehende Erhalt der grosszügigen Grünfläche mit entsprechend hoher Biodiversität einbezogen. Zum anderen sollte eine Neubebauung in bevorzugter Wohnlage in einem sehr gut erschlossenen Gebiet mit einem deutlich grösseren Wohnraumangebot, verbesserter Energieeffizienz und hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität ermöglicht werden.

11 Der Stadtrat ist der Ansicht, dass die aktuellen Ziele und Grundsätze des Raumplanungsrechts bereits bei der damaligen Totalrevision der Stadtplanung berücksichtigt wurden, wie die Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen und die Schaffung kompakter Siedlungen, alles unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (Art. 1 Abs. 2 lit a^{bis} RPG; vgl. Urteil Bundesgericht 1C_276/2015 vom 29. April 2016 E.3.3.3.). Art. 3 Abs. 3 RPG wiederum hält fest, dass die Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Insbesondere sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind (Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG). Weiter sollen Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a^{bis} RPG). Bei der Verdichtung handelt es sich um ein bundesrechtlich abgestütztes und sehr grosses öffentliches Interesse, das auch den Abbruch denkmalpflegerischer interessanter Objekte zulässt (vgl. BGE 147 II 125 E.9.2 und 9.3; Urteil Bundesgericht 1C_130/2014, 1C_150/2014 vom 6. Januar 2015 E. 4.7.). Dies gilt umso mehr, als dass der Leerstand von Wohnungen gemäss Angaben des Bundesamtes für Statistik (BfS) am Abnehmen ist und sich Stand 1. Juni 2023 im Verhältnis zum Vorjahr von 1.31 % auf 1.15 % verringert hat. In der Region Chur beträgt die Leerwohnungsziffer aktuell nur noch 0,19 %.

12 Aus all diesen Gründen ist es nicht zu beanstanden, wenn die Planungsbehörde in der von ihr durchgeführten, umfassenden Interessenabwägung zum Ergebnis gelangt ist, dass das Areal der bestehenden Wohnsiedlung Waldhaus einer Neubebauung mit deutlich mehr Wohnraum als heute zugeführt werden kann, sofern die planerischen Rahmenbedingungen und auch die hohen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen erfüllt werden.

D. Interessenabwägung beim Quartierplan Cadonau

13 Wenn, wie im vorliegenden Fall, mit der kommunalen Genehmigung eines Quartierplans keine Bundesaufgabe erfüllt wird und auch in der Grundordnung keine besonderen Schutzvorschriften zum Heimatschutz bestehen, ist im Rahmen einer Interessenabwägung für das konkrete Vorhaben eine Abwägung zwischen Eingriffs- und Schutzinteressen im Lichte des ISOS vorzunehmen.

14 Dem von den Kommissionen ENHK und EKD festgestellten sehr hohen wissenschaftlichen, kulturellen und heimatkundlichen Interesse der bestehenden Wohnsiedlung steht gemäss Quartierplan Cadonau ein Projekt von überdurchschnittlicher architektonischer und städtebaulicher Qualität gegenüber.

15 Die Bauherrschaft hat mit grosser Sorgfalt und architektonischer Sensibilität das heute vorliegende Projekt entwickelt. Der Quartierplan Cadonau basiert auf einem vom Kanton durchgeführten Investorenwettbewerb (anonymes Bieterverfahren mit Präqualifikation) mit dem Ziel, nicht einfach den Meistbietenden für das in Aussicht gestellte Baurecht zu finden, sondern im Sinne der baukulturellen Verantwortung eine qualitativ hochstehende Architektur und einen vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau zu fördern. Die von den Beschwerdeführern immer wieder aufgestellte Behauptung, der durchgeführte Investorenwettbewerb habe nicht allen fähigen Architektinnen und Architekten die Teilnahme ermöglicht, die Auswahl

sei primär nach Wirtschaftlichkeitsgesichtspunkten erfolgt, qualitative und gestalterische Kriterien seien dabei untergegangen, trifft nicht zu.

16 Wie aus den aktenkundigen Unterlagen zum Wettbewerb hervorgeht, war für die Vergabe des Baurechts nicht nur der angebotene Baurechtszins, sondern die Qualität des vorgeschlagenen Projekts ausschlaggebend. Bewertet wurden insbesondere der Umgang mit der städtebaulichen und historischen Qualität des Areals, die Rücksichtnahme auf die umliegenden Bauten und die vorgesehenen Nutzungen (sh. S. 4 Bericht des Beurteilungsgremiums vom 25. Oktober 2019). Gestützt auf diese Ausgangslage gelangten für das Bieterverfahren im Investorenwettbewerb die folgenden Beurteilungskriterien zur Anwendung: städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee; Bereicherung für das Quartier bzw. die Allgemeinheit; Funktionalität, Wohn- und Nutzungsqualität; Nachhaltigkeit (Energie, Mobilität, Ökologie); Erschliessungskonzept sowie freiräumliche/landschaftliche Aspekte.

17 Das ausgewählte Siegerprojekt "Baumweissling" erfüllt die soeben erwähnten Kriterien nach Ansicht des Beurteilungsgremiums und auch der Baubehörde am besten. Die städtebauliche Gesamtlösung und die Konzeptidee überzeugen insofern, als der Projektvorschlag einen Übergang vom städtischen zum ländlichen Raum schafft. Im Gegensatz zur strengen Gebäudeanordnung des Klinikkomplexes ist eine Bebauung mit organischen, polygonalen Baukörpern vorgesehen, die sich dem gewachsenen Gelände anpassen und in den Hang einbetten. Gleichzeitig respektiert der Entwurf die Klinikanlage und gewährleistet grosszügige Zwischenräume sowie Ein- und Ausblicke. Die schmalen Stirnfassaden nehmen Bezug auf die kleinmassstäbliche Bebauung entlang der Cadonaustrassee. Die Bereicherung für das Quartier bzw. die Öffentlichkeit besteht darin, dass der nördliche Bereich der Überbauung als Auftakt und Eingang zu einem Park wahrgenommen wird. (Öffentliche) Fußwege und Spielplätze sind vorgesehen. Es werden verschiedene Wohnungstypen - alles Mietwohnungen - an einer bevorzugten, ruhigen Lage geschaffen. Die Überbauung wird im Minergie-Standard erstellt. Die starke Durchgrünung des Quartiers, sowohl zwischen den Baukörpern als auch auf den Dächern der Baukörper, schafft einen ökologischen Mehrwert. Das Erschliessungskonzept sieht eine zentrale Zufahrt zur Tiefgarage an der Cadonaustrasse und Fusswegverbindungen vor, die eine gute Anbindung an und durch das Quartier gewährleisten und die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sicherstellen. Mehrere geschwungene Fusswegverbindungen sorgen für eine gute Erschliessung des Quartiers. Durch die Bebauung entstehen vielfältige und stark durchgrünte Zwischen- und Freiräume, die nicht zwingend einer Nutzung zugeordnet sind. Schliesslich kann der Grünkorridor gemäss GGP ausreichend berücksichtigt werden. (sh. zum Ganzen: S. 18 f. Bericht des Beurteilungsgremiums vom 25. Oktober 2019).

III. Schlussbemerkungen

18 Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die im Einzelfall erforderliche umfassende Interessenabwägung zwischen Eingriffs- und Schutzinteressen im Lichte der Heimatschutzanliegen zum Ergebnis führt, dass die besagten Gebäulichkeiten der Wohnsiedlung Waldhaus abgebrochen werden dürfen. Eine andere Form der Verdichtung bzw. ein «Bauen und Sanieren im Bestand» ist nicht zielführend und führt nicht zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für die Bevölkerung. Dies gilt umso mehr, als dass der geplanten Neuüberbauung zu attestieren ist, dass sie sehr hohen architektonischen Ansprüchen sowie dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) umfassend Rechnung trägt und zudem ganz generell die städtebauliche und ökologische Situation vor Ort wesentlich verbessert. Der soziale Wohnungs- und Siedlungsbau aus dem Jahre

1944 und die Feststellung aus dem Jahre 1952, bei der Siedlung handle es sich um ein «gutes Beispiel einer lockeren Bebauung des gegen Westen abfallenden Obstgartens unter Berücksichtigung von Sonne und Aussicht», und müsse daher in jeder Hinsicht ungeschmälert erhalten werden, kann mit Blick auf die aktuellen Grundsätze des Raumplanungsrechts nicht mehr Leitlinie einer Bebauung sein. Eine Stadt muss sich weiterentwickeln können; dies gilt erst recht in einem als Wohnzone ausgeschiedenen Gebiet an bestens erschlossener Lage.

19 Das gestützt auf den Quartierplan zu realisierende Projekt tangiert zwar die Schutzlinie des ISOS, kann aber aus Sicht der Baubehörde letztlich realisiert werden, da die für den Eingriff sprechenden Interessen die Schutzinteressen an der Erhaltung der Siedlung klar überwiegen. Zu diesem Schluss kommt auch die Fachstelle Denkmalpflege Graubünden (vgl. dazu Urteil Bundesgericht 1C_90/020 vom 15. September 2021 E.3.4.2).

Aus den dargelegten Gründen ersuche ich Sie, das Gutachten der Eidgenössischen Kommissionen ENHK und EKD zur Kenntnis zu nehmen, bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen und gestützt darauf die Beschwerden der Stiftung Helvetia Nostra sowie von Anita Ammann und Mitbeteiligte vom 24. Februar 2022 bzw. vom 2. März 2022 gegen den vom Stadtrat genehmigten Quartierplan Cadonau abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.

Freundliche Grüsse

Patrick Benz

fünffach