

SCHNYDER

JANETT ADVOKATUR
NOTARIAT

Verwaltungsgericht Graubünden
Plessurstrasse 1
7000 Chur
EINSCHREIBEN

DR.IUR. PETER SCHNYDER

RECHTSANWALT - NOTAR
MEDIATOR

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

Landquart, den 01.06.23

Verfahren R 22 15 / R 22 16

Anita Ammann und Mitbeteiligte gegen Stadt Chur, Kanton Graubünden und ASGA Pensionskasse

BEWEISVERFÜGUNG VOM 21.04.2023

Sehr geehrter Herr Vorsitzender
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Beschwerdeführer begrüßen die Anordnung eines Gutachtens ausserordentlich. Damit haben sie erstmals den Eindruck, dass sie im Zusammenhang mit der Quartierplanung Cadonau ernst genommen werden und dass der massgebliche Sachverhalt einer neutralen Prüfung unterzogen werden soll.

Im Zusammenhang mit der Anordnung einer Expertise stelle ich Ihnen den folgenden

I. ANTRAG

- 1.1 Es sei nicht nur ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege einzuholen, sondern auch der Eidgenössischen Kommission für Natur- und Heimatschutz.
- 1.2 Allenfalls sei ein gemeinsames Gutachten der beiden vorerwähnten Kommissionen einzuholen.
- 1.3 Den Kommissionen seien die gesamten Prozessakten zur Verfügung zu stellen.

II. BEGRÜNDUNG DES ANTRAGS

Gegenstand des Verfahrens bildet im Wesentlichen, ob die Siedlung Waldhaus und Umgebung, die beide im Inventar ISOS als schützenswert aufgeführt werden, im bestehenden Zustand zu erhalten ist. Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass auch die Umgebung samt Wiesen, Gärten, Pflanzen, ganz generell Flora und Fauna, geschützt sind. Damit ist auch gesagt, dass nicht bloss denkmalschützerische Aspekte wesentlich sind, sondern auch solche des Natur- und Heimatschutzes. Die Frage der Biodiversität, des Gewässerschutzes, der Bodenversiegelung, des heimatschutzrechtlichen Aspekts der Aussicht auf die Klinik Waldhaus, ebenfalls entscheidend relevant sein werden.

Völlig zu Recht wird denn auch in der verwaltungsgerichtlichen Verfügung vom 21.04.23 aufgeführt, dass das Quartierplangebiet

«die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Baugruppe 0.31 (Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre) bzw. Ortsbildteil 151 mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet ist. Für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel «A» gilt, dass deren Substanz zu erhalten ist, störende Eingriffe zu beseitigen und an sich Neubauten nicht zulässig sind».

Dies gilt auch für die Umgebung, die ebenfalls mit dem höchsten Schutzziel «a» im ISOS vermerkt ist.

III. STELLUNGNAHME ZU DEN VOM VERWALTUNGSGERICHT VORGESEHENEN EXPERTENFRAGEN

- 1. Zu den Ziffern 1.2** haben wir keine Bemerkungen. Wir beantragen indessen die Ergänzung mit einer weiteren Ziffer 1.3 mit dem Wortlaut:

«Ist das Schutz und Erhaltungsziel des Inventarobjektes «Siedlung Waldhaus» mit dem Quartierplan Cadonau und den darin vorgesehenen Bauten unter denkmal-, heimat- und naturschützerischen Gesichtspunkten in Einklang zu bringen?»

- 2. Zu den Ziffern 2.1 und 2.2 ist Folgendes anzumerken:**

2.1 Zu 2.1

Soweit der Kommission zum rechtlichen Spannungsfeld zwischen Art. 1 RPG (gemäss Verfügung : «verstärkte Innenverdichtung» und dem den Schutzziele der «Siedlung Waldhaus Stellung nehmen soll, dürfte dies in dieser Form nicht möglich bzw. nicht zulässig sein. Dies aus folgenden Gründen:

- Die Kommission ist nicht zuständig, ein Rechtsgutachten abzugeben, das die höchst abstrakte Zielnorm von Art. 1 RPG im Hinblick auf die Siedlung Waldhaus konkretisiert.
- In Art. 1 RPG findet sich der vom Verwaltungsgericht verwendete Terminus «*verstärkte Innenverdichtung*» nicht. Es ist lediglich davon die Rede, dass die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken sei, wie aber auch davon, dass auf die «*natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung*» zu achten sei, ebenso soll das Gesetz die «*die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser Wald und die Landschaft ... schützen*». Die Identifikation des Inhalts von Art.

RPG 1 mit «*verstärkter Innenverdichtung*» wird weder dem Wortlaut der Bestimmung, noch deren umfassenden Sinngehalt gerecht.

- Wenn die Denkmalschutz-, bzw. Heimat- und Naturschutzkommissionschutzkommission schon den Anwendungsbereich der einschlägigen Bestimmungen auf das Monsterprojekt Cadonau festlegen müsste – und könnte – müssten *sämtliche* relevanten Rechtsnormen beigezogen werden.

Dazu gehört insbesondere Art. 1 des BG über den Natur- und Heimatschutz, wo festgelegt wird, dass «*das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen*» sind, und ihre «*Erhaltung und Pflege zu fördern*». Es gehört dazu auch die Erhaltung «*der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt sowie ihre biologische Vielfalt und ihren natürlichen Lebensraum*».

2.2 Zu Ziffer 2.2

Wir ersuchen das Verwaltungsgericht, die entsprechende Frage in der vorliegenden Form nicht zu stellen. Die Fragestellung suggeriert – unseres Erachtens zu Unrecht – dass eine «*sich akzentuierende Wohnungsnot*» – besteht. Damit enthält die Instruktion eine präjudizierende Behauptung, die unsererseits bestritten ist und allenfalls Gegenstand einer späteren Beurteilung durch das Gesamtgericht vorbehalten bleibt. Dies ist fraglos nicht zulässig.

Hinzu kommt, dass die Frage einer allfälligen Wohnungsnot im Zusammenhang mit dem Neubauprojekt Cadonau nicht abstrakt anhand des aktuellen Leerwohnungsbestands geprüft werden kann. So waren in Chur 2021 432 Wohnungen im Bau, was einem Wohnungsbedarf von rund 846 Personen (1.96 Personen pro Wohnung) entspricht. Die Bautätigkeit 2022 und 2023 dürfte nach der Corona-Flaute eher noch höher sein. Nach ARE GR /Wüest und Partner AG beträgt die Bevölkerungsperspektive für den Bezirk Plessur (Szenario hoch) ein Bevölkerungswachstum in den nächsten 28 Jahren von 43'011 Personen (2022) auf 45'917 Personen (2050). Allein 2020 wurde damit der Wohnungsbedarf für 29 % der nächsten 28 Jahre abgedeckt. Hinzu kommt, dass die Verknappung des Wohnraums in erster Linie die preisgünstigen Wohnungen betrifft, nicht aber Wohnungen wie vorliegend im oberen und obersten Preissegment.

Letztlich stellt sich auch die Frage, inwiefern die Bewertung des Quartierplans Cadonau – nota bene nicht etwa die bestehende Wohnsiedlung - durch die Denkmalpflege unter dem Aspekt einer angeblichen Wohnungsnot zielführend ist. Dass die Zahl der Wohnungen grösser ist, steht ausser Frage, ist vorliegend aber nicht relevant. Die Wohnungen können auch andernorts gebaut werden, wo keine schützenswerte Siedlung vernichtet wird.

2.3 Eigene Expertenfragen:

- 1) Ist die bestehende Siedlung Waldhaus samt Umgebung auch nach heutiger Betrachtungsweise unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes schützenswert? Weshalb, bzw. weshalb nicht?
- 2)
- 2) Ist es aus aktueller Sicht unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes nach wie vor richtig, dass die bestehende Siedlung Waldhaus ins ISOS aufgenommen ist?

- 3) Wäre es aus unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes zu begrüßen, wenn die Schutzbestimmungen des ISOS bezüglich der Siedlung Waldhaus und Umgebung auch in die Regional- bzw. Ortplanung der Stadt Chur aufgenommen würden?
- 4) Ist unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes zu begrüßen, wenn die bestehende Siedlung Waldhaus samt Umgebung durch das im Quartierplan Cadonau vorgesehene Projekt ersetzt wird?
- 5) Welche Bemerkungen ergeben sich insbesondere hinsichtlich der gemäss ISOS schützenswerten Umgebung, Grasland, Bepflanzung etc.?
- 6) Ist die Feststellung der Privatgutachterin Ludmilla Seifert, die – in Unkenntnis des damals noch nicht vorliegenden Quartierplans Cadonau – festgehalten hatte, dass die Siedlung Waldhaus samt Wiese schutzwürdig sei, unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes zutreffend?
- 7) Wie beurteilen die angefragten Kommissionen die Tatsache, dass die Privatgutachterin Seifert trotz der von ihr bejahten Schutzwürdigkeit der Siedlung samt Umgebung diese aus «*pragmatischen Gründen*» dennoch nur als bloss «erhaltenswert» eingestuft hat?
- 8) Gibt es pragmatische Gründe, die die Schutzwürdigkeit der Siedlung samt Umgebung im konkreten Fall aufheben?
- 9) Beeinträchtigen «pragmatische» Alternativüberlegungen wie verdichtetes Bauen etc. die konkrete Schutzwürdigkeit, bzw. die kulturhistorische Bedeutung eines Objektes, oder sind diese Überlegungen, wenn überhaupt Gegenstand einer – letztlich rechtlichen – Interessenabwägung?
- 10) Im Gutachten der Privatexpertin Seifert und dem Bericht der Firma Plan-Idee wird festgehalten, vor einem Abbruch der Siedlung Waldhaus die Möglichkeit einer Überbauung, allenfalls unter Einbezug «*der gemäss ISOS ausgewiesenen Qualität der Umgebungszone*» durch einen *Architektenwettbewerb* auszuloten sei. Tatsächlich hat die Bauherrschaft (Kanton Graubünden/Pensionskasse ASGA) aber einen Investorenwettbewerb durchgeführt.

Welches sind die Unterschiede zwischen der Durchführung eines Architekten- und eines Investorenwettbewerbs unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes?

Hat die unterschiedliche Interessenlage zwischen Architekt und Investor einen Einfluss auf qualitative und kommerzielle Aspekte der Überbauung? Wenn ja, welche?

- 11) Ist es unter dem Gesichtspunkt des Denkmal-, Natur- und Heimatschutzes gerechtfertigt, die heutige Siedlung Waldhaus samt Umgebung zu zerstören und durch das im Quartierplan Cadonau fixierte Projekt zu ersetzen?

Freundliche Grüsse

