

RUDOLF SCHALLER

avocat

boulevard Georges – Favon 13
CH – 1204 Genève

Tel.: 0041 22 312 14 00
email: schaller.r@bluewin.ch

Einschreiben/3-fach
Verwaltungsgericht des
Kantons Graubünden
Villa Brunnengarten
Obere Plessurstrasse 1
7000 Chur

den 24. Februar 2022

Beschwerde

der

Stiftung HELVETIA NOSTRA, Umweltschutzorganisation handelnd durch
ihre Präsidentin, Frau Vera Weber, Mühlenplatz 3, 3001 Bern

hier vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Schaller, 13 boulevard Georges –
Favon, 1204 Genève

gegen den

Beschluss des Stadtrates Chur betr. Genehmigung des Quartierplans
Cadonau vom 18. Januar 2022 i. S.

**Quartierplan Cadonau (Parzellen 453, 3869, 3870) betr. Siedlung
Waldhaus, Stadt Chur**

gemäss Publikation vom 12. März 2021

I. Anträge

1. Der Beschluss des Stadtrats der Stadt Chur betr. Genehmigung des Quartierplans Cadonau vom 18. Januar 2022 sei aufzuheben
2. Der am 12. März 2021 aufgelegte Quartierplan Cadonau sei nicht zu genehmigen
3. Es sei ein Gutachten zur Frage der kultur- und sozialgeschichtlichen Bedeutung der Siedlung Waldhaus in Chur bei der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und bei der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege einzuholen
4. Es sei ein geohydrologisches Gutachten durch eine ausserkantonale Fachstelle über die Wasservorkommen im Gebiet der Siedlung Waldhaus und Umgebung einzuholen
5. Es sei eine Studie über den Erhalt der Siedlung Waldhaus und der Renovation der Wohnungen der Siedlung gemäss den Prinzipien der Nachhaltigkeit durch die ETH Zürich, Architektur, Abteilung Denkmalpflege und Bauforschung (IDB) einzuholen
6. Es seien folgende Akten zu edieren:
 - Akten betreffend die Revision des Nutzungsplan durch die Gemeinde Chur
 - Akten betreffend die Aufnahme der Siedlung Waldhaus ins ISOS durch das Bundesamt für Kultur BAK
 - Akten betreffend den Schutz der Siedlung Waldhaus durch die kantonale Denkmalpflege
7. Die Vorakten seien dem Rechtsvertreter der HELVETIA NOSTRA zur Einsicht zuzustellen mit Ansetzung einer Frist von 30 Tagen zur allfälligen Ergänzung der vorliegenden Beschwerdeschrift
8. Es seien eine öffentliche Gerichtsverhandlung mit Parteivorträgen und mit öffentlicher Urteilsberatung zu organisieren.
9. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Stadt Chur

II. Formelles

1. Der angefochtene Beschluss wurde am 31. Januar 2022 zugestellt. Die dreissigtägige Frist zur Einreichung der Beschwerde wird durch die heutige Übergabe des vorliegenden Schriftsatzes an die Schweizer Post zuhanden des Verwaltungsgerichts gewahrt.

Beschwerdebeilage 1 : angefochtener Beschluss

2. HELVETIA NOSTRA gehört zu den nach Art. 12 Abs. 1 lit b NHG beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes (VBO; SR 814.076) und ist nach Art. 89 Abs. 2 lit.d BGG in Verbindung mit Art. 12 NHG zur Beschwerde legitimiert, soweit der angefochtene Entscheid die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV und Art. 2 NHG betrifft. Die in casu zu beurteilende Anwendung des Art. 15 RPG und des NHG ist Bundessache. Auch in Fragen der Zonenplanänderung gilt die Einsprache- und Beschwerdelegitimation (Bundesgerichtsentscheid 1C_315/2015, 1C_321/2015 vom 24. August 2016 betr. Adligenswil). Zur Frage der von der Gemeinde bestrittenen Beschwerdeberechtigung ist noch darauf hinzuweisen, dass in casu HELVETIA NOSTRA vorfrageweise die Prüfung des Nutzungsplans der Stadt Chur beantragt, weil derselbe obsolet ist und darüber hinaus ohnehin zwingend die Anpassung desselben aufgrund von Art. 21 Abs. 2 RPG erfolgen muss. Wenn wie im Falle Chur die veränderten Verhältnisse Auswirkungen auf den Bauzonenbedarf haben, kommt der Erlass von Sondernutzungsplänen zur Anpassung gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG nicht in Frage. Die Frage der Bauzonendimensionierung muss im Rahmen des gesamten Gemeindegebiets erfolgen (BGE 1C_568/2014 vom 13. Januar 2016 E. 7.3 Mollens Aminona und BGE 1C_632/2018 vom 16. April 2020 E. 9 Montreux). Dass HELVETIA NOSTRA bei Anwendung von Art. 15 RPG im Zusammenhang mit einer Zonenplanrevision beschwerdeberechtigt ist, bestätigt das Bundesgericht mit ausführlicher Begründung in BGE 1C_632/2018 vom 16. April 2020, E. 1.2.2 . Dasselbe gilt auch für Art. 17 RPG in Verbindung mit Art. 14 RPG. Auch weil ein Gewässerschutzproblem zur Beurteilung steht, handelt es sich um eine Bundesaufgabe.

3. Der unterzeichnende, im Anwaltsregister des Kantons Genf eingetragene Rechtsanwalt ist bevollmächtigt.

Beschwerdebeilage 2: schriftliche Vollmacht

II. Begründung

4. Zur Nutzungsplanung:

4.1.

Die Grundordnung der Stadt Chur (bestehend aus Baugesetz, Generellem Gestaltungsplan, Generellem Erschliessungsplan und Zonenplan) wurde letztmals gesamthaft (Gesamtrevision) am 26.11.2006 durch Volkabstimmung beschlossen, vom Regierungsrat des Kantons Graubünden am 3. Juli 2007 genehmigt.

4.2.

Zur Zeit der öffentlichen Auflage des Quartierplans Cadonau befindet sich die Stadt Chur mitten in der Überarbeitung einer gesamthaften Anpassung im Sinne von Art. 21 Abs. 2 RPG.

Gemäss dem kantonalen Richtplan (gestützt auf RPG 1) erfolgt in diesem Jahr die Ausarbeitung des "Kommunal räumlichen Leitbildes" (KRL). Das Verfahren soll voraussichtlich gemäss aktuellem Terminplan mit einer Gesamtrevision der Grundordnung, inklusive Fusionsgemeinden Maladers (2019) und Haldenstein (2020) bis 2024/25 abgeschlossen werden.

4.3.

Allein die Tatsache, dass diese Revisionsarbeiten unter Einbezug der Fusionsgemeinden Maladers und Haldenstein begonnen haben, zeigt, dass der derzeitige Nutzungsplan überholt ist und daher nicht Grundlage für das Quartierplanverfahren sein kann.

4.5.

HELVETIA NOSTRA ficht hiermit ausdrücklich vorfrageweise den Nutzungsplan 2006 an.

Diese Anfechtung ist insbesondere möglich, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen oder rechtlichen Verhältnisse seit Planerlass so erheblich geändert haben, dass die Planung rechtswidrig geworden sein könnte und das Interesse an ihrer Überprüfung bzw. Anpassung die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und der Planbeständigkeit überwiegt (vgl. BGE 145 II 83, E. 5 Arosa und 144 II 41 E. 5.1 S. 44 f. mit Hinweisen).

Die Revision der Grundordnung hat schon wegen ihrer Dauer zu erfolgen (Art. 21 Abs. 2 / Art. 15 Abs. 2 RPG). Grund für eine grundlegende Revision ist zudem der Einbezug des ISOS Schutzes 1997 auf die zu beurteilende Siedlung Waldhaus.

Jedenfalls muss die Bauzone nach dem Inkrafttreten der RPG – Revision am 1. Mai 2014 überprüft werden.

4.6.

Mit der Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012, in Kraft seit dem 1.5.2014, wollte der Gesetzgeber der Zersiedelung und dem Kulturlandverlust als drängendsten Problemen der schweizerischen Raumentwicklung entgentreten (Botschaft, BBI 2010 S. 1052). Hierfür wurden neue gesetzliche Bestimmungen zur Begrenzung des Siedlungsgebiets erlassen und in Art. 38a RPG ein strenges Übergangsregime erlassen (vgl. dazu unten Ziffer 4). Zentrale Bedeutung kommt in diesem System dem revidierten Art. 15 RPG zu, der die Voraussetzungen für die Ausscheidung neuer Bauzonen gegenüber dem bisherigen Recht verschärft. Diese Bestimmung wurde vom ARE zu Recht als "Säule" bzw. in der parlamentarischen Beratung als "Schlüsselbestimmung" (Bundesrätin Leuthard, AB 2011 N 1794) qualifiziert.

Wie Art. 24 RPG ist auch der neue Art. 15 RPG direkt anwendbar und bedarf keiner kantonalen Ausführungsgesetzgebung (so ausdrücklich Botschaft, BBI 2010 S. 1080).

Wie Tanquerel, Praxiskommentar RPG, Art. 21 N. 45, ausführt, könnte man Änderungen der rechtlichen Gegebenheiten, die unmittelbar anwendbares Recht schaffen und den Planinhalt betreffen, auch direkt gestützt auf das Legalitätsprinzip zum Durchbruch verhelfen... "Nutzungspläne müssen an das neue Recht angepasst werden."

Der Quartierplan Cadonau würde die in Revision stehende Zonenplanrevision präjudizieren und muss also aufgrund von Art. 22 Absatz 2 lit. a RPG abgewiesen werden.

Auch aus diesem Grunde kommt die Genehmigung des hier zu prüfenden Quartierplans vor der Revision des Nutzungsplans nicht in Frage.

5. Verhältnis Quartierplan / Nutzungsplan

5.1.

Der Quartierplan geht dem Nutzungsplan nach. Verwiesen wird auf das Bundesgerichtsurteil 1C_568/2014 vom 13 Januar 2016 MOLLENS/AMINONA, wo das Bundesgericht unter Erwägung 7 darlegt, dass ein Quartierplan in Fällen wie in casu nicht isoliert von der Grundzonenplanung beurteilt werden darf. Die Genehmigung würde Art. 21 Abs. 2 RPG verletzen.

Verwiesen wird auch auf BGE 1C_143/2014 vom 23. Februar 2015 HEIDEN. Erwägung 5.3.:

„5.3. Das Quartierplanverfahren ist dem Zonenplanverfahren nach- und untergeordnet; der Quartierplan hat die Vorgaben des Zonenplans auf seiner - tieferen - Planungsstufe umzusetzen (vgl. Art. 9 der alten Bauordnung vom 4. Dezember 1983). Das Quartierplanverfahren hat damit grundsätzlich keinen Einfluss auf das (übergeordnete) Zonenplanverfahren und wird in der Regel auch erst nach Vorliegen des rechtskräftigen Zonenplans eingeleitet...“

5.2.

Es stellt sich hier die Frage, wie sich die Grundnutzungsordnung zur Bebauungsordnung des Quartierplans Cadonau verhält.

Dabei ist davon auszugehen, dass die Grundnutzungsordnung die unterschiedlichen Aspekte des Natur- und Heimatschutzes bzw. des Ortsbildschutzes konkretisiert, und demnach zu beurteilen, ob und in welchem Masse diese Gesichtspunkte durch die Bauvorschriften des Quartierplans beachtet werden. Hierbei ist den Schutzanliegen gemäss dem ISOS Beachtung zu schenken.

6. ISOS

6.1.

Chur verfügt über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung (vgl. den Anhang zur Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS, VISOS, SR 451.12). Durch die Aufnahme eines Objektes in ein Inventar des Bundes wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG).

Die „Siedlung Waldhaus“ bildet im ISOS die Baugruppe 0.31 („Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre“); O.31 hat gemäss ISOS ursprüngliche Substanz (d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung), besondere räumliche und architekturhistorische Qualität und eine gewisse Bedeutung; es ist entsprechend mit dem Erhaltungsziel „A“ belegt. Wie aus den Erläuterungen zum ISOS hervorgeht, gilt für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel „A“, dass deren Substanz zu erhalten ist (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten), störende Eingriffe zu beseitigen und Neubauten nicht zulässig sind.

Der als Klinikgarten genutzte Teil von Parzelle 453 wird im ISOS der Umgebungszone XXXIV zugerechnet, einem unerlässlichen Teil des Ortsbildes von besonderer Bedeutung (Aufnahmekategorie „a“) mit Erhaltungsziel „a“: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche.

6.2.

Es ist Sache der Stadt Chur, diese ISOS –Inventarisierung ernstzunehmen und bei der anstehenden Revision des Nutzungsplans das Areal des Quartierplans Cadonau in eine Schutzzone nach Art. 17 RPG aufzunehmen.

Erst wenn dies erfolgt ist, kann ein Quartierplan für dieses Areal erarbeitet werden.

6.3.

Wie Arnold Marti in Zbl Nr. 2 Februar 2019 „Entdeckung des ISOS als Glücksfall“ feststellt, haben sich einige kantonale Behörden während längerer Zeit um das ISOS „foutiert“. Mit dem Rütientscheid BGE 135 II 209 und dem Bundesgerichtsentscheid 1C_276/2015 vom 29. April 2016 Sierre wird nun klar, dass das ISOS bei jeder Raumplanungshandlung von Bundesrechts wegen beachtet werden muss.

In diesem Zusammenhang erscheint das Urteil des Bundesgerichts 1C_118/2016 vom 21. März 2017 Sarnen OW von grösstem Interesse. Dort ging es um das Projekt des Baus des Gebäudes der Obwaldner Kantonalbank auf einer im ISOS verzeichneten Parzelle. Aufgrund von Art. 6 Abs. 2 NHG wurde die Baubewilligung vom Bundesgericht aufgehoben. Das Bundesgericht begründete diesen Entscheid wie folgt:

„4.2. Beeinträchtigungen im Sinne eines Abweichens von der ungeschmälerter Erhaltung als schwere Eingriffe in ein geschütztes Objekt sind mithin nur unter den Voraussetzungen von Art. 6 Abs. 2 NHG zulässig. Diese Bestimmung stellt eine sachgesetzliche Konkretisierung des Verfahrens zur Interessenabwägung dar. Der Abwägungsprozess wird formell vorstrukturiert und materiell eingeschränkt. Damit statuiert Art. 6 Abs. 2 NHG strengere Anforderungen an das Abwägungsprozedere als z.B. Art. 3 der Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) über die allgemeine Interessenabwägung oder Art. 24 RPG und Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald vom 4. Oktober 1991 (Waldgesetz, WaG; SR 921.0) mit ihren Abwägungsvorbehalten (Pierre Tschannen / Fabian Mösching, Nationale Bedeutung von Aufgaben- und Eingriffsinteressen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 NHG, Gutachten im Auftrag des BAFU, 7. November 2012, S. 18).

Durch die Aufnahme eines Objekts in das Bundesinventar ISOS ist das nationale öffentliche Schutzinteresse erstellt. Auf der Gegenseite dürfen konsequenterweise nur Eingriffsinteressen von ebenfalls nationaler Bedeutung in die Abwägung einbezogen werden. Die Prüfung der nationalen Bedeutung hat zweistufig zu erfolgen. Zunächst muss die Aufgabe als solche einem öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dienen. Sodann muss feststehen, dass auch das zu

beurteilende Einzelprojekt ausreichend zur Verwirklichung dieser Aufgabe beiträgt. Die abstrakte Zuerkennung einer nationalen Bedeutung heisst somit nicht ohne Weiteres, dass auch jedes konkrete Vorhaben zur Verwirklichung der Aufgabe von nationaler Bedeutung ist (Tschannen / Mösching, a.a.O., S. 23 ff.). „

In diesem Falle hatte das Verwaltungsgericht Obwalden gestützt auf Art. 7 NHG ein Gutachten der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege eingeholt.

Zur erwähnten Entwicklung der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nach der 2014 in Kraft getretenen RPG- Revision verweise ich auf Aemisegger, Praxiskommentar RPG, Art. 34 N. 155 und N 156.

Für den vorliegenden Fall ist von Bedeutung, dass das Projekt der Immobilienpromotion samt Vernichtung der Siedlung Waldhaus nicht einem öffentlichen Interesse von nationaler Bedeutung dient. Der Kanton als Eigentümer des Areals hat zwar sein Interesse an diesem Projekt gezeigt, was aber nicht genügt, das Projekt als eine Aufgabe im öffentlichen nationalen Interesse zu qualifizieren.

6.4.

Ludmila Seifert (2017) hat in ihrem architekturhistorischen Gutachten zuhanden der Denkmalpflege Graubünden unmissverständlich beschrieben, dass die Wohnsiedlung Waldhaus nicht nur architekturhistorisch und städtebaulich, sondern auch soziohistorisch einen außerordentlichen Zeitzeugen darstellt. Gemäß Seifert ist die Siedlung Waldhaus «die einzige Werksiedlung der 1940er-Jahre im Churer Bestand». **Als einzige Werksiedlung dieser Art in Chur ist sie somit einmalig;** und sie gehört «darüber hinaus zu den am authentischsten erhaltenen Siedlungsplanungen der Zeit in Graubünden». Zudem ist die Siedlung gemäß Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS durch das Erhaltungsziel A mit dem höchstmöglichen Schutzstatus belegt. Deshalb bestehe «aus kulturgeschichtlicher Sicht ein hohes Interesse, diese in gesellschafts- und wirtschaftshistorischer Sicht bedeutsame städtebauliche Leistung

aus den Vierzigerjahren des 20. Jahrhunderts in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten.»

Beweis:

Edition der Akten der kantonalen Denkmalpflege und der Akten des

Bundesamtes für Kultur betr. Siedlung Waldhaus

Einholung eines Gutachtens bei der Eidgenössischen Natur- und

Heimatschutzkommission ENHK über die kultur- und

sozialgeschichtliche Bedeutung der Siedlung Waldhaus.

Einvernahme von Frau Ludmilla Seifert als Zeugin und Expertin

7. DENKMALSCHUTZ

7.1.

Aufgrund der Beurteilung von Fachleuten ist der Siedlung Waldhaus eine hohe Schutzwürdigkeit beizumessen:

Das in den Akten liegende Gutachten L. Seifert legt dar, dass die Schutzwürdigkeit der „Wohnsiedlung Waldhaus“ ausser Zweifel steht. Als Beispiel einer Architektur, die mit einfachstem Aufwand gartenbezogenes Wohnen ermöglicht, bringt die Wohnkolonie „Waldhaus“ geradezu mustergültig die Forderungen des zeitgenössischen Wohnungs- und Siedlungsbaus zum Ausdruck. Dies betrifft die Aufnahme des auf dem Gartenstadtgedanken fussenden städtebaulichen Ideals des durchgrüneten, aufgelockerten Quartiers, die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Kleinwohnungsbau mit typisierten, äusserst rationell organisierten Einfamilienhäusern mit kompakten Grundrissen sowie die Anwendung kostengünstiger Baumethoden. In ihrer betont „unmodernen“ Erscheinung trägt sie der damals opportunen Abwendung von den Prinzipien des Neuen Bauens Rechnung.

Im architekturhistorischen Gutachten vom 20. Februar 2017, das von Ludmila Seifert im Auftrag der Denkmalpflege Graubünden erstellt wurde, wird empfohlen, die Siedlung Waldhaus als

«erhaltenswert» in das Churer Stadtinventar aufzunehmen.
Es bestehe die Gefahr, dass durch die geplante Überbauung die Wohnanlage die Zeitzeugenschaft verliere und dass der Wert des Ensembles ruiniert werde.

Wie schon oben ausgeführt wurde, bildet die „Siedlung Waldhaus“ im ISOS die Baugruppe 0.31 („Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre“); O.31 hat gemäss ISOS ursprüngliche Substanz (d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische oder regionaltypische Prägung), besondere räumliche und architekturhistorische Qualität. Die Siedlung Waldhaus ist entsprechend mit dem Erhaltungsziel „A“ belegt.

In der Tribüne „Wie viel Heimat braucht der Mensch?“ spricht sich der international bekannte Bündner Architekt Peter Zumthor für die Erhaltung der Siedlung Waldhaus aus:

„...Die Wohnkolonie Waldhaus, wie sie ursprünglich hiess, wurde 1945/46 erbaut. Sie ging aus einem Wettbewerb hervor, Christian Trippel, Ernst Zietschmann und Jakob Padrutt waren die Architekten. Ich bin beeindruckt von den Spuren gelebten Lebens, die ich sah. Menschen haben dort gelebt, Kinder sind aufgewachsen, nachbarschaftliche Beziehungen sind entstanden. In den Gärten stehen Bäume. Ein Reichtum...“

Es besteht also von einem sehr gewichtigen öffentlichen Interesse am Erhalt der Siedlung Waldhaus auszugehen.

7.2.

Gemäss dem bündnerischen Recht (Art. 24 KNHG) sind Objekte des Heimatschutzes (Schutzobjekte) :

„ a) wertvolle Ortsbilder, Gebäudegruppen und Einzelbauten, deren Ausstattung und Umgebung, die als wichtige Zeugen der Geschichte und der Baukultur erhaltungswürdig sind, oder die eine Landschaft wesentlich mitprägen;“

In der anstehenden Revision der Nutzungsplanung wird die Stadt Chur auch den Anforderungen des ISOS Inventars Rechnung zu tragen haben. Die Pflicht zur Beachtung besteht zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, zum anderen dort, wo nach kantonalem Recht im Einzelfall

Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind (BGE 1C_635/2018 vom 31. März 2020 Stadt Zürich, E. 3.1. ;BGE 135 II 209 E. 2.1 S. 212 f.; Urteile 1C_488/2015 vom 24. August 2016 E. 4.3; 1C_130/2014 vom 6. Januar 2015 E. 3.2).

7.3.

Von Bundesrechts wegen ist die Siedlung Waldhaus aufgrund von Art. 17 Abs. 1 RPG als Schutzobjekt in den Nutzungsplan einzutragen. Darüber mehr hiernach.

8.

Darüber hinaus macht HELVETIA NOSTRA die Notwendigkeit des Eintrags des Projekts im kantonalen Richtplan, bevor die Revision des Nutzungsplans und die Auflage eines Quartierplans für das Areal des aufliegenden Quartierplans Cadonau durchgeführt werden kann, geltend.

Dies ergibt sich aus den Bestimmungen der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen RPG – Revision:

8.1.

Es sei daran erinnert, dass FRANZ WEBER mit der Eidgenössischen Volksinitiative gegen masslosen Bau umwelt- und landschaftsbelastender Anlagen, im Bundesblatt veröffentlicht am 20. Juni 2006 und eingereicht am 18. Januar 2008, das Erstellen und das Erweitern von Anlagen, welche die Umwelt oder die Landschaft belasten, nur noch zulassen wollte, wenn aus bildungs- oder gesundheitspolitischer, aus natur- oder landschaftsschützerischer Sicht gesamtschweizerisch ein dringendes Bedürfnis besteht und die Nachhaltigkeit sichergestellt ist.

Die Initiative sollte den Bundesgesetzgeber dazu verpflichten, die Standorte und die Ausmasse solcher Anlagen grundeigentümerverbindlich festzulegen.

FRANZ WEBER hat die Initiative zurückgezogen zugunsten der am 14.8.2008 eingereichten Eidgenössischen Volksinitiative „Raum für

Mensch und Natur“ (Landschaftsinitiative). Letztere Initiative konnte dann unter der Bedingung zurückgezogen werden, dass das als Gegenvorschlag ausgearbeitete revidierte Raumplanungsgesetz in Kraft tritt. In der Volksabstimmung vom 3. März 2013 haben die Stimmberechtigten der Schweiz mit 62,9 % Ja-Stimmen diese Revision des Raumplanungsgesetzes angenommen. Sie ist seit dem 1. Mai 2014 in Kraft.

8.2.

Die hier interessierenden Bestimmungen über die Richt- und Sachplanung des Bundes im revidierten Raumplanungsgesetz sind also auf demokratischem Weg nach harter jahrlanger Auseinandersetzung Wirklichkeit geworden und verdienen eine korrekte Umsetzung.

8.3.

Dass die Umsetzung der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Revision des Raumplanungsgesetzes auf der Ebene der Politik und der Verwaltung nur langsam voranschreitet, war vorauszusehen. In dieser Zeit der Umsetzung sind die Behörden aufgerufen, das Gesetz anzuwenden. Es geht dabei nicht um eine Abwägung der Meinungen der Befürworter des Referendums mit denjenigen der Gegner des Referendums, sondern um die Umsetzung des neuen Rechts.

8.4.

Von Bedeutung ist im vorliegenden Falle Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG mit folgendem Wortlaut:

„2 Für die Erstellung ihrer Richtpläne erarbeiten die Kantone Grundlagen, in denen sie feststellen, welche Gebiete:

...

b.

besonders schön, wertvoll, für die Erholung oder als natürliche Lebensgrundlage bedeutsam sind...“

Diese Gesetzesbestimmung muss so ausgelegt werden, dass der kantonale Richtplan die Schutzgegenstände von Art. 17 RPG jedenfalls im Allgemeinen erfassen muss. Verwiesen wird auf Peter Hänni,

Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 6. Auflage, Seite 126.

Damit wurde ausdrücklich die Planung in Sachen Schutzziele des Art. 17 RPG von der Nutzungsplanung auf die Richtplanstufe vorgelagert.

9.

Das aufliegende Projekt verstösst krass gegen Art. 17 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG).

9.1.

Art. 17 Absatz 1 RPG hat folgenden Wortlaut:

„ Art. 17 Schutzzonen

1 Schutzzonen umfassen:

a.

Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;

b.

besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;

c.

bedeutende Ortsbilder, geschichtliche Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler;

d.

Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen. „

„

9.2.

Das Areal des aufliegenden Quartierplans Cadonau ist bereits durch verschiedene raum- und umweltrelevante Planungsinstrumente und Inventare erfasst, welche die Nutzungszone überlagern und eine Umsetzung des Art. 17 Abs. 1 RPG vornehmen.

Wie oben dargelegt wurde, hat auch der kantonale Richtplan diese Schutzgegenstände gemäss Art. 6 Abs. 2 lit. b RPG zu umfassen.

Die einzelnen Schutzvorgaben sind als „ensemble„ zu werten.

Nur eine solche Planung ermöglicht die Prüfung von Alternativstandorten für das Vorhaben der durch den geplanten Quartierplan vorgesehenen Grossüberbauung in der Stadt Chur.

10.

Die Planungsvorgaben der Raumplanungsverordnung (RPV) können als Leitlinien für die Planung betreffend die Cadonausiedlung dienen:

„Art. 2 Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten

1 Im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung prüfen die Behörden bei der Planung raumwirksamer Tätigkeiten insbesondere:

a.

wie viel Raum für die Tätigkeit benötigt wird;

b.

welche Alternativen und Varianten in Betracht fallen;

c.

ob die Tätigkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar ist;

d.

welche Möglichkeiten bestehen, den Boden haushälterisch und umweltschonend zu nutzen sowie die Siedlungsordnung zu verbessern;

e.

ob die Tätigkeit mit geltenden Plänen und Vorschriften von Bund, Kantonen, Regionen und Gemeinden über die Nutzung des Bodens, insbesondere mit Richt- und Nutzungsplänen, vereinbar ist.

2 Die Behörden stellen fest, wie sich ihre raumwirksamen Tätigkeiten auswirken, und unterrichten einander darüber rechtzeitig.

3 Sie stimmen die raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander ab, wenn diese einander ausschliessen, behindern, bedingen oder ergänzen.

Art. 3 Interessenabwägung

1 Stehen den Behörden bei Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gegeneinander ab, indem sie:

a.

die betroffenen Interessen ermitteln;

b.

diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen;

c.

diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen.

2 Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar“

Diese materiellen Anforderungen sind beim vorgelegten Projekt nicht vorhanden. Es besteht weder ein Bedarf für ein neues Wohnquartier noch wurden Alternativstandorte geprüft.

Auch fehlt eine Interessenabwägung.

Wie bereits dargetan wurde, ist ohnehin das geplante Vorhaben nicht mit der massgeblichen Gesetzgebung vereinbar.

11.

Aus den aufliegenden Unterlagen geht hervor, dass die Vorarbeiten am falschen Punkt ansetzen, und zwar am Ende anstatt am Anfang.

Es handelt sich um einen Fehler, der das ganze Projekt hinfällig werden lässt.

Es ist planerisch abwegig, für ein so gewichtiges Projekt, das ein ganzes Quartier umkrepeln und ein Siedlungskleinod der Stadt Chur verschwinden lassen würde, eine “ isolierte Planung „ zu erfinden. Der richtige Weg ist eine Raumplanung ohne Rücksicht auf ein vorgegebenes Projekt. Mit anderen Worten: Erst die Planung und erst

danach allfällige Projekte. Bauprojekte müssen der Planung angepasst werden und nicht umgekehrt.

In der Stadt Chur sind auf dem Markt zurzeit 221 Wohnungen zu vermieten. Experten rechnen mit derzeit 300 leeren Wohnungen. Zwar werden zurzeit trotzdem Wohnungen gebaut, nicht aber wegen mangelnder Wohnungen, sondern ganz einfach zur Spekulation mit billigem Geld.

Es gibt also keinen zu rechtfertigenden Grund für den Bau von 124 neuen Wohnungen, welche unlauter den Wettbewerb zulasten der bestehenden Wohnungen in Chur verzerren werden.

Die Verfassung des Kantons Graubünden sieht ausdrücklich die Erfüllung von sozialen Pflichten vor, was im vorliegenden Falle den Erhalt von Wohnungen mit erschwinglichen Wohnungen auch in wohnlichen Quartieren bedeutet.

12.

Zurzeit besteht in der Stadt Chur ein Bedarf an koordinierter Planung, welche durch den vorgelegten Quartierplan Cadonau nicht präjudiziert werden darf.

Das Gebiet rund um die psychiatrische Klinik Waldhaus wird sich nach jahrzehntelanger Stagnation in den nächsten Jahren markant verändern.

Die Planungsgrundlagen von Stadt und Kanton sind entweder nicht vorhanden oder nicht mehr aktuell und aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs ungenügend.

Bevor der Nutzungsplan der Stadt Chur revidiert ist und damit die eben genannten Entwicklungen einer raumplanerisch akzeptablen Lösung zugeführt werden, darf der geplante Quartierplan Cadonau nicht genehmigt werden.

13.

Durch die angefochtene Genehmigung des Quartierplans Cadonau wird die Pflicht zur Genehmigung des Nutzungsplans durch die kantonale Behörde gemäss Art. 26 RPG umgangen.

In BGE 1C_518/2010 vom 22.3.2011 (Hildisrieden) wird ausgeführt, dass auch Quartierpläne der Genehmigungspflicht durch die kantonale Behörde unterliegen.¹

14.

Das Areal Cadonau befindet sich zudem in einer Wasserschutzzone und hat eine für ein Wohnquartier einmaligen Reichtum an Vegetation. Auch der Wasser- und Naturschutz ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu beurteilen.

14.1.

Wie das Bundesgericht in mehreren Entscheiden betont hat, ist die Verdichtung gemäss Art. 15 Abs. 4 lit. a RPG nicht Selbstzweck. Im Gegenteil: Die bundesrechtlichen Vorschriften über den Naturschutz gehen vor.

Zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen sind der bestehende Baum - und Heckenbestand im Siedlungsgebiet, wenn möglich zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen. Bei Neubauten sowie bei grösseren Umgebungsarbeiten sind grosszügige Grünbereiche mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern, Hecken oder Bäumen vorzusehen.

14.2

Wie das Bundesgericht im Urteil 1C_126 /2020 vom 15. Februar 2021 LAUSANNE erkannt hat, kann bei einem 2006 in Kraft gesetzten Nutzungsplan die Unterlassung der Feststellung des Biotops zu dessen Überprüfung führen (E. 5.2.), um das Biotop zu schützen. In diesem Urteil beschreibt das Bundesgericht anschaulich, inwiefern auch Bäume zum Lebensraum gehören können (E. 6.2.3.).²

¹ 2.1.2 Als Nutzungspläne gelten sowohl die raumplanerischen Erlasse, welche die zulässige Nutzung örtlich festlegen, als auch die generell-abstrakten Vorschriften, die den Inhalt der Nutzung regeln. Zu Ersteren gehören sowohl Rahmennutzungspläne (Zonenpläne) als auch Sondernutzungspläne (Baulinien-, Überbauungs-, Quartier-, Erschliessungspläne usw.); desgleichen unterliegen Bauvorschriften mit direktem Bezug zur planerischen Anordnung der Genehmigungspflicht. (Alexander Ruch, in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch (Hrsg.), Kommentar RPG, Zürich 2010, N. 4 zu Art. 26; Bernhard Waldmann/Peter Hänni, Kommentar RPG, Bern 2006, N. 4 zu Art. 26).

² 5.1.2. Conformément à l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale du 1er juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) qui donne mandat au Conseil fédéral en ce sens,

15.

Die geplanten Tiefgaragen mit 120 Parkplätzen können in einer Gewässerschutzzone nicht bewilligt werden.

Gemäss V 1 der Quartierplanbestimmungen Art. 29, S. 11 hat die Gewinnung von Wärmeenergie nach Möglichkeit über das Fernwärmenetz zu erfolgen. Fossile Energieträger sind nicht zulässig. Die Erdbohrungen in einer Gewässerschutzzone für die Gewinnung von Erdwärme setzen eine Konzession für Erdsonden und eben auch für eine gewässerschutzrechtliche Ausnahmebewilligung voraus.

15.1.

Entgegen der Meinung der Stadt Chur ist eine Ausnahmebewilligung notwendig, da das Überbauungsprojekt den Gewässerraum tangiert und eine grundlegende Gefährdung des Wasserzuflusses durch die unterirdischen Bauten darstellt.

l'ordonnance du 13 novembre 2019 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) - qui a remplacé l'OISOS de 1981 - recense les sites construits d'importance nationale. Lausanne y est référencée sous objet VD 4397 en tant que ville. Les inventaires fédéraux sont assimilés matériellement à des conceptions et à des plans sectoriels au sens de l'art. 13 al. 1 LAT. Dans le cadre de leur obligation générale de planifier de l'art. 2 LAT, les cantons doivent tenir compte, dans leur planification directrice, de ces inventaires en tant que forme spéciale des conceptions et plans sectoriels de la Confédération (art. 6 al. 4 LAT). En raison de la force obligatoire des plans directeurs pour les autorités (art. 9 LAT), les conditions de protection figurant dans les inventaires fédéraux se retrouvent dans les plans d'affectation (art. 14 ss LAT). En principe, l'inventaire ISOS doit ainsi être transcrit dans les plans directeurs cantonaux, puis dans la planification locale au moyen des instruments prévus à l'art. 17 LAT. Ces mesures lient ainsi non seulement les autorités dans l'exécution de leurs tâches, mais également les particuliers (**ATF 135 II 209** consid. 2.1 p. 213; arrêts 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1; 1C_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3; 1C_130/2014 du 6 janvier 2015 consid. 3.2).

Selon l'art. 6 al. 1 LPN, l'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que l'objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates. L'inventaire ISOS doit être pris en considération dans la pesée des intérêts de chaque cas d'espèce - y compris lors de l'accomplissement de tâches purement cantonales et communales -, en tant que manifestation d'un intérêt fédéral (THIERRY LARGEY, La protection du patrimoine, in RDAF 2012 p. 295). Une atteinte demeure possible lorsqu'elle n'altère pas l'identité de l'objet protégé ni le but assigné à sa protection; celui-ci découle du contenu de la protection mentionné dans l'inventaire et les fiches qui l'accompagnent (arrêt 1C_276/2015 du 29 avril 2016 consid. 3.1; LARGEY, *op. cit.*, p. 292; LEIMBACHER, Commentaire LPN ad art. 6 LPN n° 5 ss).

15.2.

Eine fachgerechte Beurteilung bedarf auch die Verschmutzung des Naturschutzgebiets (Nährstoffeintrag, Bauchemikalien, Abfall) oder Überbrückung der Wasserversorgung der Feuchtgebiete bei ausgebagelter Baugrube und somit komplett unterbrochener Wasserzufuhr. Daher muss durch die Bautätigkeit von einer schwerwiegenden, irreversiblen Schädigung des Naturschutzgebiets und der anschliessenden Feuchtgebiete ausgegangen werden.

15.3.

Grundsätzlich muss gemäss den zur Verfügung stehenden Unterlagen die gänzlich fehlende Berücksichtigung der Naturschutzzone im Rahmen der Quartierplanung kritisiert werden. Trotz der offensichtlich ökologisch sensiblen Lage des Überbauungsprojekts wurde auf eine nach NHG zu fordernde Machbarkeitsprüfung im Hinblick auf die Schutzgebiete verzichtet.

Die notwendige Projektbegleitung durch Spezialisten aus dem Bereich Gewässerökologie unterblieb. Dementsprechend wurden die Schutzziele der Naturschutzzone bei der Planung der hydrologisch wirksamen Massnahmen nicht berücksichtigt bzw. nicht eingehalten. Im späteren Baubewilligungsverfahren können diese Planungsmängel nicht behoben werden.

Zusammenfassend ist klar, dass mit den projektierten baulichen und siedlungshydrologischen Massnahmen der Charakter und die Dynamik der hydrologischen Prozesse im Naturschutzgebiet sowie der Grünzone grundlegend beeinträchtigt werden – zum Schaden der geschützten Habitate und Biozöosen.

15.4.

Die Grundstücke des Überbauungsplans liegen im Gewässerschutzbereich Au der Gewässerschutzkarte des Kantons.

Das Gebiet der Schweiz wird gemäss Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201 vom 28.10.1998) entsprechend der Gefährdung der ober- und unterirdischen Gewässer in besonders gefährdete Bereiche und übrige Bereiche aufgeteilt. Zu den besonders gefährdeten Bereichen gehört unter anderem der Gewässerschutzbereich Au (nutzbare unterirdische Gewässer und Randgebiete). Ziel des Gewässerschutzbereichs Au ist der quantitative und qualitative Schutz der unterirdischen Gewässer. Innerhalb der Gewässerschutzbereiche

liegen die Grundwasserfassungen, deren nähere und weitere Umgebung besonders geschützt wird.

Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG [SR 814.20] vom 24.1.1991) bezweckt, die Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen zu schützen. Der Begriff „Gewässer“ umfasst alle ober- und unterirdischen Wasserkörper. Angesichts der möglichen Umweltbelastung und der Gefahr von Gewässerverunreinigungen verlangt das Gesetz, den Gewässerschutz einerseits flächendeckend und andererseits nutzungsorientiert umzusetzen.

Der flächendeckende Grundwasserschutz verbietet es, Stoffe, die Wasser verunreinigen können, versickern zu lassen. Solche Stoffe dürfen nicht abgelagert werden, falls dadurch die konkrete Gefahr einer Grundwasserverunreinigung entsteht.

Der nutzungsorientierte Grundwasserschutz strebt an, Grundwasser in Trinkwasserqualität und in ausreichender Menge sicherzustellen. Hierzu sieht das Gewässerschutzgesetz den planerischen Grundwasserschutz in verschiedene Gebietseinteilungen wie z.B. den Gewässerschutzbereich Au vor.

Gemäss Artikel 6 Absatz 1 lit. e der kantonalen Gewässerschutzverordnung erteilt das Departement die Bewilligung für wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwassers und der vom Grundwasserstand abhängigen Vegetation bei bestehenden Stauanlagen mit geringer Stauhöhe (Art. 43 Abs. 5 GSchG). Diese Bewilligung wurde nicht erteilt, weil falsch argumentiert wurde, sie sei nicht erforderlich.

15.5.

Die Beurteilung des Eingriffs in die Deckschicht des Grundwasserträgers durch das ANU, wonach der Eingriff keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung nach Art. 32 GSchG bedürfe, ist unhaltbar.

In der vom Amt angeführten Wegleitung Grundwasserschutz (des BAFU) steht ausdrücklich auf Seite 64, Tabelle, 1. Zeile: Baustellen Grossbaustellen und Installationsplätze; Au; +b. Das heisst zulässig mit Bewilligung. Das Amt hat sich in der Stellungnahme auf den Tatbestand Grabungen / Baggerschlitze bezogen.

Bei der Überbauung mit der Tiefgarage handelt es sich aber ohne Zweifel um eine Grossbaustelle mit einem Installationsplatz. Folglich muss eine Bewilligung aufgrund eines hydrologischen Gutachtens einer ausserkantonalen Fachstelle vorliegen. Mit der beantragten Begutachtung durch eine ausserkantonale Fachstelle soll der Anschein der Befangenheit vermieden werden.

Verwiesen wird zudem auf die Wegleitung Grundwasserschutz BAFU: Versickerungsanlagen (S. 69): Versickerungsanlagen unter Umgehung einer bewachsenen Bodenschicht: nur mit Bewilligung Art. 32 GSchG. Viel bedeutender als der temporäre Eingriff in die Deckschicht des Grundwassers sind die möglichen Auswirkungen des Konzepts für die Entsorgung des Abwassers.

In einem Abwasserkonzept müsste nachgewiesen werden:

- Art der Abwasserentsorgung (Trennsystem oder Mischentwässerung).
- Dimensionierung der Versickerungsanlagen (zeitlicher Verlauf des Wasseranfalls, Versickerung, Überlauf)
- Nachweis, dass die Kanalisationsleitungen für die Entsorgung des Abwassers genügend gross dimensioniert sind. Allenfalls wäre aufzeigen, wo Leitungsengpässe bestehen.
- Konzept für die Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers: Ist das gesammelte Wasser wirklich nicht verschmutzt, resp. wie stellt der Bauherr sicher, dass es nicht verschmutzt werden kann? Abfälle in den Versickerungsbecken, Eintrag von Chemikalien, Dünger, Pestizide, Schwermetalle, Salz? Wohin gelangt das Abwasser der Tiefgarage? Wie fällt das Wasser im Jahresverlauf an. Wie funktionieren die Versickerungsbecken langfristig (Versickerungsleistung im Normalbetrieb, bei Starkregen, im Winter bei gefrorenem Untergrund). Wie wird die Qualität des zu versickernden Wassers kontrolliert? Wie wird das Wasser bei Überlast abgeleitet (Entlastung in die Schmutzwasserkanalisation. Was sind die Folgen einer Entlastung auf dem Weg des Abwassers bis zur ARA. Regenwasserentlastung in Oberflächengewässer).
- Welche ökologische Bedeutung haben die Versickerungsanlagen? sind sie aus ökologischer Sicht zweckmässig.
- Welchen Einfluss hat die Versickerung auf unterliegende Strassen und Liegenschaften (Versickerung entlang von Schichtgrenzen)

(Insbesondere die vier Rückhalte / Versickerungsbecken entlang der Cadonastrasse sind diesbezüglich problematisch). Wurden diesbezüglich bei den Unterliegern Daten zum Sickerwasseranfall erhoben, welche bei der Reklamation von allfälligen Schäden als Beweise dienen würden (analog Rissprotokoll). Wer haftet für allfällige Schäden. Für die Unterlieger bestehen Probleme gegenüber den Versickerungen entlang der Strasse. Wenn das Garagensickerwasser in die Schmutzwasserkanalisation geleitet wird, ist dies sehr problematisch.

Folglich benötigt der angefochtene Quartierplan eine Bewilligung nach Art. 32 GSchG für den Bau und eine Bewilligung nach Art. 32 GSchG für den Betrieb der Versickerungen.

Es handelt sich dabei zweckmässigerweise um zwei unabhängige Bewilligungen, weil auch die Adressaten und die Laufzeiten unterschiedlich sind.

16. Lärm

Es fehlt der Nachweis, dass der von der neuen Tiefgarage ausgehende Mehrverkehr, unter Berücksichtigung aller Parkieranlagen, bei den Liegenschaften auf den Zufahrtsstrasse nicht zur Überschreitung von Immissionsgrenzwerten führt.

Dieser Nachweis muss im Rahmen des Quartierplans zwingend erbracht werden. In einem solchen Nachweis müssen alle Lärmquellen berücksichtigt werden.

17. Alternative zur Grossüberbauung

Mit Bezug auf Alternativen zum vorgelegten Projekt wird festgestellt, dass es dazu in den Akten keine Angaben gibt. Sollte in Chur eine Grossüberbauung von Wohnhäusern notwendig werden, was bei einem grossen Bestand von leeren Wohnungen und von bereits vorliegenden Baubewilligungen nicht der Fall ist, müsste nach alternativen Orten gesucht werden.

Wo aber eine historisch gewachsene Siedlung wie die Siedlung Waldhaus schützenswert ist, muss in erster Linie geprüft werden, ob der Erhalt mit leichter Renovation der Wohnhäuser möglich ist.

17.1.

Der Kanton als Eigentümer der Parzellen 453 (18'564 m²) und 181 kann sich nicht auf die Vernachlässigung des Unterhalts der Wohnhäuser berufen, um den Abriss zugunsten der Schöpfung von Mehrwert durch eine Immobilienpromotion zu rechtfertigen. Solcher Rechtsmissbrauch wird nicht geschützt (Art. 2 ZGB). Möglicherweise darf die öffentliche Hand gar nicht seine Reserven in Immobilienpekulationen werfen und so die Wettbewerbsneutralität missachten. Und sicher nicht durch Verschandelung ihrer Hauptstadt durch Vernichtung einer ISOS- und denkmalgeschützten Wohnsiedlung, welche - eingebettet in eine natürlich gewachsene reiche Vegetation - geradezu als Vorzeigemodell für Wohnlichkeit in der Kleinstadt gelten kann.

17.2.

Die Verfassung des Kantons Graubünden gründet gemäss ihrem „ incipit „ auf dem Bekenntnis zur Verantwortung gegenüber den Mitmenschen und der Natur und auf dem Bestreben, Freiheit, Frieden und Menschenwürde zu schützen, Demokratie und Rechtsstaat zu gewährleisten, Wohlfahrt und soziale Gerechtigkeit zu fördern und eine gesunde Umwelt für die künftigen Generationen zu erhalten.

Auch als Grundeigentümer hat der Kanton Graubünden diese Aufgabe zu erfüllen und darf nicht wie ein privater Immobilienpromotor ohne Rücksicht auf die Bewohner und Bewohnerinnen der Siedlung Waldhaus Mehrwert schöpfen.

Die Siedlung Waldhaus wurde 1945 für die Angestellten der psychiatrischen Klinik Waldhaus gebaut. Die Siedlung umfasst 12 Einfamilienhäuser in der Grundkonzeption mit 4 Zimmern. Eingebettet sind die Häuser in einen individuell gestalteten grosszügigen Grünraum.

Wie von den Bewohnerinnen und Bewohnern dieser Siedlung zu erfahren ist, besteht kein Grund für einen Abbruch der Siedlung, welche dem Zwecke, für den der Staat sie erstellt hat, nach wie vor dient. Ausser einer regelmässigen Renovation, wozu jeder Vermieter verpflichtet ist, ist keine Änderung gefragt.

Der geplante Quartierplan Cadonau führt nicht nur zur Zerstörung einer schützenswerten Siedlung mit ihrer reichen Natur, sondern zur Aussiedlung der dort lebenden Familien, ohne ihnen einen Ersatz für erschwingliche Wohnungen zu bieten. In demokratischen

Rechtsstaaten darf die öffentliche Hand nicht solche gegen die Menschenwürde verstossende Aussiedlungen durchführen.

17.3.

Im Urteil 1C_128/219 vom 26. August 2020 Zürich war das Bundesgericht veranlasst, den Erhalt der Friesenbergssiedlung zu beurteilen. Die Begründung gilt auch mutatis mutandi für die Siedlung Waldhaus in Chur:

„...“

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...“

17.4.

Stossend ist in casu, dass den Mieterinnen und Mietern bereits gekündigt wurde und eine Erstreckung der Mietdauer mit der Auflage verbunden wurde, dass die gekündigten Mieter und Mieterinnen auf ihr Recht auf Einsprache gegen den Quartierplan Cadonau verzichten.

Den Mieterinnen eine Vertragsbestimmung, welche gegen die guten Sitten verstösst (Art. 20 OR), aufzudrängen, ist seitens des Kantons untragbar und stellt darüber hinaus eine rechtsmissbräuchliche Hinderung des ordentlichen Ablaufs des Genehmigungsverfahrens gemäss RPG dar.

Die Gemeindebehörde Chur, als Leitbehörde des vorliegenden Verfahrens, wurde in der Einsprache von HELVETIA NOSTRA

eingeladen, von Amtes wegen solche Störungen der Prozedur zu unterbinden. Es wurde beantragt, die Gemeindebehörde möge den Kanton einladen, die Auflage des Verzichts auf Einsprache zurückzunehmen, und danach den Mieterinnen und Mietern eine Nachfrist für die Einsprache gewähren.

18.

Die heutige Siedlung Waldhaus ist eine historisch wertvolle, national geschützte naturnahe Oase mit über 130 Bäumen, eine Insel hoher Biodiversität in Chur.

Das in den Akten liegende Gutachten L. Seifert legt dar, dass die Schutzwürdigkeit der „Wohnsiedlung Waldhaus“ ausser Zweifel steht. Die Siedlung ist im ISOS der Stadt Chur mit dem Schutzziel A in der höchstmöglichen Ausprägung erfasst.

Alle Berichte und Unterlagen gehen von der falschen Prämisse aus, dass es keine Alternativen zur Vernichtung der Siedlung Waldhaus gibt. Dies wird ausdrücklich unter dem Titel „Ausgangslage“ des Investorenwettbewerbs wie folgt präzisiert:

„Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial und/oder strategischem Wert nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden. Auf Basis dieser Vorgabe wird mittels des initiierten Investorenwettbewerbs ein Baurechtsnehmer gesucht, um das Grundstück an der Cadonastrasse zur Entwicklung und Bewirtschaftung abzutreten und so eine neue Nutzung des Gebietes zu ermöglichen.“

Unverfroren schreibt der Kanton von „*nicht mehr benötigten Liegenschaften*„. Das tönt wie eine Verhöhnung der Mieterfamilien der Siedlung Waldhaus und ist mit dem in der Bündner Verfassung verankerten Bekenntnis zur Verantwortung gegenüber den Mitmenschen und der Natur nicht vereinbar.

Nach Aufhebung des angefochtenen Genehmigungsbeschlusses hat die Gemeinde alles von neuem anzufangen, mit der ganz einfachen Frage: Wie kann die gegenwärtige Siedlung erhalten werden. Wie sieht eine leichte Renovation aus?

HELVETIA NOSTRA beantragt die ETH, Departement Architektur DACH, Abteilung Denkmalpflege und Bauforschung³ mit einer interdisziplinären Studie zum Erhalt der Siedlung Waldhaus und zur Renovation der bestehenden Wohnhäuser nach den Anforderungen der Nachhaltigkeit zu beauftragen.

19.

Unter Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wurden der Beschwerdeführerin die bei der Gemeinde eingegangenen Einsprachen, Fachberichte (mit Ausnahme der Stellungnahme ANU betr. Gewässerschutz) und die Stellungnahmen der Bauherrschaft nicht vor Zustellung des angefochtenen Beschlusses zugestellt.

Diese Gehörsverletzung hat die Nichtigkeit des angefochtenen Beschlusses zur Folge.

Jedenfalls sind die Vorakten der Beschwerdeführerin zuzustellen unter Einräumung einer Frist von 30 Tagen zur allfälligen Ergänzung der vorliegenden Beschwerde.

20.

Mit den Beweisanträgen 3 – 6 sollen die Tatsachenbehauptungen dieser Beschwerde zur Frage der Schutzwürdigkeit der Siedlung und zur Erhaltung derselben im heutigen Zustand nachgewiesen werden.

Weitere Beweisanträge während des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens werden vorbehalten.

³ Auszug aus der Präsentation der Abteilung Denkmalpflege und Bauforschung (IDB) ETH
„Der Erhalt der baulichen Zeugnisse der Vergangenheit ist ein gesellschaftliches Anliegen. Das Institut für Denkmalpflege und Bauforschung unterstützt dieses Anliegen in Theorie und Praxis mit einem interdisziplinären Ansatz.“

Der Erhalt wertvoller Kulturdenkmäler setzt deren genaue Kenntnis voraus. In verschiedenen Projekten werden bedeutsame Einzeldenkmäler und Denkmalgruppen der Schweiz und der europäischen Nachbarländer identifiziert, dokumentiert und analysiert. Technische Denkmäler und Denkmäler der Baukunst stehen gleichberechtigt nebeneinander.

Zu einer baugeschichtlichen Analyse treten ingenieur- und naturwissenschaftliche Methoden hinzu: Bauchemie, Bauphysik und Tragverhalten des Baudenkmals werden untersucht. Auf Grundlage der so gewonnenen Erkenntnisse können sodann Strategien zur langfristigen Erhaltung entwickelt werden. Fallweise widmet sich das Institut auch Voruntersuchungen zu Einzelaspekten oder einzelnen Bauwerken, um minimalinvasive Erhaltungsmassnahmen vorzubereiten, und begleitet Restaurierungsvorhaben wissenschaftlich. „

21.

Die Ansetzung einer öffentlichen Verhandlung mit Parteivorträgen wird wegen des grossen öffentlichen Interesses beantragt. Dieser Anspruch ergibt sich aus Art. 6 EMRK.

Die öffentliche Urteilsberatung wird damit begründet, dass es im Interesse der Öffentlichkeit ist, zu wissen welche Richterinnen und Richter welche Überlegungen dem Urteil zugrunde legen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Für HELVETIA NOSTRA:

Rudolf Schaller, Rechtsanwalt

Beilagen:

- Angefochtener Beschluss
- Vollmacht