



MLaw Christian Fey

Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht
Ottostrasse 4, Postfach 434
CH - 7001 Chur
Tel +41 (0)81 252 06 45
Mail christian.fey@mfpartner.ch
Web www.mfpartner.ch

Einschreiben

Obergericht Graubünden
III. verwaltungsrechtliche Kammer
Obere Plessurstrasse 1
7001 Chur

OBERGERICHT GRAUBÜNDEN
Poststempel: 30.4.25
Eingang: 01. Mai 2025
Zeichen: VR3 22 15/16

Chur, 30. April 2025

Verfahren VR3 22 15 und VR3 22 16

**Stiftung Helvetia Nostra, Anita Ammann und weitere Beschwerdeführer / Kanton
Graubünden, Asga Pensionskasse Genossenschaft und Stadt Chur
betreffend Quartierplan Cadonau**

Einreichung einer weiteren Eingabe

Sehr geehrte Frau Instruktionsrichterin

¹ Ich beziehe mich auf mein Gesuch vom 09.04.2025 und reiche nun wie in Aussicht gestellt fristgerecht ein Gutachten von Prof. Lukas Zurfluh vom 27.04.2025 zu den Akten.

Beweis:

Gutachten Prof. Zurfluh 27.04.2025

B 10

² Herr Prof. Lukas Zurfluh ist Professor für Architekturgeschichte und Theorie an der Architektur Werkstatt St. Gallen der OST – Ostschweizer Fachhochschule. Neben der allgemeinen Geschichte und Theorie der Architektur liegt der thematische Schwerpunkt seiner Tätigkeit in Forschung und Lehre in der jüngeren Ge-

schichte der Schweizer Architektur (ab 1850). Dabei pflegt er ein Architekturverständnis, das vor dem Hintergrund der Kulturgeschichte neben architektonischen und städtebaulichen Projekten und Bauten, auch die das Berufsbild prägenden Mentalitäten, Ideologien und Praktiken untersucht (vgl. <https://www.ost.ch/de/person/lukas-zurfluh-378>, besucht am 29.04.2025).

3 Mit dem hier eingereichten Gutachten von Prof. Zurfluh wurde das Gutachten der EKD/ENHK vom 23.12.2024 kritisch hinterfragt. Dies deshalb, weil das Gutachten EKD/ENHK vom 23.12.2024 Passagen aufweist, denen jegliche Abwägung fehlt, was den Eindruck der Voreingenommenheit der Gutachter erwecken lässt.

4 Prof. Zurfluh wurde von den Beschwerdegegnerinnen als ausgewiesener Experte für die Schweizer Architekturgeschichte beigezogen. Er hatte den Auftrag, das Gutachten EKD/ENHK kritisch zu hinterfragen und hat zu diesem Zweck an einer Begehung vor Ort teilgenommen (Details dazu im Gutachten S. 4). Im Weiteren hat Prof. Zurfluh keine Instruktionen der Beschwerdegegnerinnen entgegengenommen und sich seine fachliche Meinung in voller Unabhängigkeit gebildet. So wurden dem Gutachter z.B. auch die ganzen Rechtsschriften nicht zur Verfügung gestellt, sondern nur das Gutachten EKD/ENHK samt Fotodokumentation des Augenscheins sowie das Gutachten Seifert-Uherkovic und die öffentlich zugänglichen Fachpublikationen, die sich Prof. Zurfluh selber beschafft hatte.

5 Das Gutachten Zurfluh untermauert die Beanstandungen, die in unserer Stellungnahme zum Gutachten EKD/ENHK vom 28.03.2025 gemacht wurden. Konkret leidet das Gutachten EKD/ENHK an folgenden inhaltlichen Mängeln:

1. Städtebauliche Situation

6 Die städtebauliche Situation der Siedlung Waldhaus hat sich in der Zeit seit der Erstellung der Siedlung so stark verändert, sodass deren Situationswert sehr stark darunter gelitten hat (S. 17 Gutachten). Dies wirkt sich direkt auf die Schutzobjektqualität aus, weshalb ein stark verändertes Schutzobjekt, auch wenn es ursprünglich schutzwürdig gewesen sein mag, nicht mehr unter Schutz gestellt werden kann¹.

¹ Vgl. Rechtsprechung zu diesem Thema im Kt. ZH; BRGE II Nr. 0082/2018, E. 8.1 ff./9.1 ff.; BGRE II Nr. 0051-0052/2017, E. 20.2; wiedergegeben in : FEY ANNINA NAOMI, Die Interessenabwägung im Denkmalschutzrecht, Diss. LU, Hrsg. Jörg Schmid, Luzerner Beiträge zur Rechtswissenschaft, Bd. 170, Zürich/Genf 2023, Rz. 337.

7 Folgerichtig beurteilt der Gutachter die städtebauliche und ortsbildprägende Bedeutung nur noch als mittel.

8 Die EKD/EHMK hat in ihrem Gutachten diesem Aspekt überhaupt keine Rechnung getragen. Dabei ist dieser Aspekt denkmalschutzrechtlich aber sehr wohl relevant, wie gezeigt wurde. Demzufolge fehlt es dem Gutachten EKD/EHMK an einer wesentlichen Beurteilungsgrundlage bzw. wurde diese in Verletzung der gutachterlichen Sorgfaltspflichten ohne Rechtfertigung weggelassen.

2. Architekturhistorische Einordnung

9 Der Gutachter Zurfluh hat darauf hingewiesen, dass die EKD/EHMK die Siedlung Waldhaus nicht in einen gesamtschweizerischen Kontext eingeordnet hat. Das ist bei einer eidgenössischen Kommission, die denkmalschützerische Interessen auf Bundesebene verfolgt, doch einigermassen erstaunlich.

10 Der Gutachter Zurfluh hat allein in der Ostschweiz nicht weniger als 20 Siedlungen ausgemacht, die konzeptionell, gestalterisch und konstruktiv den Vorgaben des Leitfadens «Sozialer Wohnungs- und Siedlungsbau» (1944) entsprechen und somit direkt mit der Siedlung Waldhaus vergleichbar sind. Davon hat er auf S. 16 des Gutachtens sieben besonders interessante Vergleichsobjekte genannt.

11 Diese Siedlungen sind gemäss Gutachter in jeder Hinsicht vergleichbar mit der Siedlung Waldhaus in Chur, unterscheiden sich aber in einem grundlegenden Punkt von derselben – er besteht in deren Erhaltungszustand. An allen Standorten der sieben Referenzsiedlungen ist die städtebaulich-landschaftliche Situation noch sehr viel weniger stark verändert als bei der Siedlung Waldhaus in Chur. Zudem befinden sich die Häuser dieser Referenzsiedlungen in einem besseren, teilweise sehr viel besseren Zustand.

12 Aus diesem Grund kommt der Gutachter zum Schluss, dass die Siedlung Waldhaus aus dieser Reihe nicht durch besonders grosse architektonische und baukünstlerische Qualitäten heraussticht.

13 Damit spricht der Gutachter den denkmalschützerischen Eigenwert der Siedlung Waldhaus an. Die Siedlung Waldhaus ist zwar ein Zeuge der für Arbeitersiedlungen massgebenden Epoche in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, aber nicht

ein besonders wertvoller oder bedeutender. Da gibt es allein in der Ostschweiz mehrere, aussagekräftigere Beispiele².

3. Umsetzbarkeit der Schutzempfehlung

¹⁴ Der Gutachter setzt zum Schluss auch ein grosses Fragezeichen hinter die Haltung der EKD/ENHK, die Siedlung Waldhaus integral erhalten zu müssen. Bei dieser Schlussfolgerung ging vergessen, dass sich die Siedlung Waldhaus heute ohne schwerwiegende bauliche Eingriffe kaum mehr erhalten lassen dürfte, es sei denn, man macht substanzielle Abstriche bei den heutigen räumlichen, technischen und energetischen Standards (S. 18 des Gutachtens). Das kann nicht Sinn und Zweck des Denkmalschutzes sein.

¹⁵ Wo sich die EKD/ENHK nobel zurückhält, weil diese Beurteilung nicht in ihr Aufgabenspektrum passe, ist ihr zu widersprechen: Die Beurteilung, ob denn ein Schutzobjekt überhaupt noch erhalten werden *kann*, muss aufgrund des schwerwiegenden Eigentumseingriffs, der mit einer Erhaltungsmassnahme unweigerlich verbunden ist, zwingend Teil einer gesamtheitlichen gutachterlichen Betrachtung sein³. Das hat die EKD/EHMK in ihrem Gutachten sträflich vernachlässigt.

Mit freundlichen Grüssen



RA M. Law Christian Fey

Sechsfach
Einschreiben

II. BEWEISMITTEL

A. Urkunden

B 10 Gutachten Prof. Zurfluh 27.04.2025

² Vgl. BRGE I Nr. 0178/2016; vgl. dazu auch FEY, Diss., a.a.O., Rz. 273.

³ Vgl. Urteil VG ZH VB.2012.00287, E. 6.3 ff. vgl. dazu auch FEY, Diss., a.a.O., Rz. 286.