



CONRAD MENGIARDI CLAVADETSCHER
ADVOKATUR NOTARIAT

MLaw Christian Fey

Rechtsanwalt und Notar

Hartbertstrasse 1, Postfach 434

CH - 7001 Chur

Tel: +41 (0)81 252 06 45

Fax: +41 (0)81 252 94 74

christian.fey@cmcrecht.ch

www.cmcrecht.ch

Einschreiben

Verwaltungsgericht des

Kantons Graubünden

Villa Brunnengarten

Obere Plessurstrasse 1

7000 Chur

Chur, den 21. April 2022

Verfahren Nrn. R 22 15 und R 22 16

Sehr geehrter Herr Instruktionsrichter

Nachfolgend unterbreite ich Ihnen die

Verwaltungsgericht
Eingang 22. April 2022
Poststempel 21. April 2022
Nr. R 22-15
R 22-16

VERNEHMLASSUNG

für

den **Kanton Graubünden**, Departement für Infrastruktur,
Energie und Mobilität (DIEM),
vertreten durch das Hochbauamt, Ringstrasse 10, 7001 Chur,

*Gesuchsteller /
Grundeigentümer /
Beschwerdegegner 2*

und

die **Asga Pensionskasse Genossenschaft**, Rosenbergstrasse 16,
9001 St. Gallen,

*Gesuchstellerin /
Baurechtsnehmerin /
Beschwerdegegnerin 3*

beide vertreten durch den unterzeichneten Rechtsanwalt,

gegen

die **Stiftung Helvetia Nostra**, Sitz in Bern, Mühlenplatz 3, 3011 Bern,
vertreten durch Rechtsanwalt Rudolf Schaller, 13 boulevard Georges-
Favon, 1204 Genève,

Beschwerdeführerin 1
Verfahren R 22 15

und

Anita Ammann und 15 Weitere,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Peter Schnyder,
Schulstrasse 1, Postfach 115, 7302 Landquart,

Beschwerdeführer 2
Verfahren R 22 16

Weitere Verfahrenspartei:

Stadt Chur, vertreten durch den Stadtrat, Rathaus, 7000 Chur,

Vorinstanz /
Beschwerdegegnerin 1

betreffend Quartierplan Cadonau Chur

INHALTSVERZEICHNIS

I.	RECHTSBEGEHREN.....	5
II.	FORMELLES.....	5
1.	Vorbemerkung	5
2.	Beschwerdelegitimation der Stiftung Helvetia Nostra im Verfahren R 22 15.....	6
3.	Beschwerdeberechtigung einzelner Beschwerdeführer im Verfahren R 22 16	9
3.1	Eigentümer und Mieter von Grundstücken mit mehr als 100 m Entfernung	9
3.2	Mieter in gekündigten Mietverhältnissen im Quartierplangebiet.....	10
4.	Übrige Verfahrensvoraussetzungen	14
5.	Ausstand von Stadtpräsident Urs Marti	14
6.	Ausstand gegen weitere Stadtratsmitglieder	15
7.	Gesuch um Aktenherausgabe	16
8.	Verletzung des Replikrechts.....	16
9.	Weitere beschwerdeführerische Verfahrensanträge.....	18
10.	Frist.....	18
11.	Vertretung	18
III.	MATERIELLES	19
1.	Sachverhalt.....	19
1.1	Ausgangslage	19
1.2	Wohnungsbedarf.....	20
1.3	Planungsrechtliche Vorgaben für das Quartierplangebiet.....	21
1.4	Wohnsiedlung «Waldhaus».....	22
1.5	Investorenwettbewerb	22
1.6	Bauprojekt «Baumweissling»	24
2.	Rechtliches	25
2.1	Vereinbarkeit mit der übergeordneten Nutzungsplanung.....	25
2.2	Denkmalschutz und ISOS	27
2.2.1	Art. 75 und 76 BG Stadt Chur	28
2.2.2	Berücksichtigung des ISOS bei der Interessenabwägung	29
2.2.3	Quartierplangestaltung	32
2.2.4	Biodiversität, Erhaltung Baum- und Heckenbestand sowie Schutz von Biotopen	33
2.2.5	Gewässerschutz	35

2.2.6	Gewährung des Ausnützungsbonus.....	39
2.2.7	Lärmschutz und Verkehrsplanung.....	40
3.	Kostenfolgen.....	41
IV.	BEWEISMITTEL.....	42

I. RECHTSBEGEHREN

1. Auf die Beschwerde der Stiftung Helvetia Nostra (Verfahren R 22 15) sei nicht einzutreten.
2. Auf die Beschwerden im Verfahren R 22 16 von Anita Ammann, Buchserstrasse 29, 8157 Dielsdorf, Agnes und Cirino Caltabiano, Cadonastrasse 8, 7000 Chur, Cinzia Caltabiano, Kaltbrunnstrasse 12, 7000 Chur, Brigitte und Pietro Colombo, Cadonastrasse 3, 7000 Chur, Guolf und Heidi Regi, Heckenweg 5, 7000 Chur, Dorothea Savio-Niggli, Cadonastrasse 28, 7000 Chur, Dominic und Kristin Schier, Cadonastrasse 24, 7000 Chur, Edith und Martin Schulthess, Cadonastrasse 36, 7000 Chur, Angelina Valaulta, Cadonastrasse 1, 7000 Chur, Gianrico Vivalda, Loëstrasse 91, 7000 Chur, und Elaine Vivalda-Wetten, Seehornstrasse 3, 7260 Davos, sei nicht einzutreten.
3. Eventualantrag zu den Rechtsbegehren 1 und 2 im Falle, dass auf eine oder mehrere Beschwerden eingetreten werden sollte: Die in den Rechtsbegehren 1 und 2 genannten Beschwerden seien vollumfänglich abzuweisen.
4. Die Beschwerden im Verfahren R 22 16 von Robert Cavegn und Barbara Rimml, Cadonastrasse 53, 7000 Chur, Rita Cavegn, Cadonastrasse 55, 7000 Chur, Almuth Gelpke, Kirchgasse 80, 7000 Chur, Marco Giannini, Jüstliweg 2, 7000 Chur, und Elisabeth Keller, Cadonastrasse 17, 7000 Chur, seien vollumfänglich abzuweisen.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Beschwerdeführer, zzgl. MwSt.

II. FORMELLES

1. Vorbemerkung

- 1 Der Instruktionsrichter hat mit verfahrensleitender Verfügung vom 04.03.2022 die beiden Beschwerdeverfahren R 22 15 (Helvetia Nostra) und R 22 16 (Anita Ammann und Weitere) vereinigt. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 reichen deshalb eine Vernehmlassung für beide Beschwerdeverfahren ein, zumal sich die genannten Beschwerden thematisch stark gleichen.
- 2 Die Stadt Chur (Vorinstanz) wird hier als Beschwerdegegnerin 1 bezeichnet, womit der vor Verwaltungsgericht üblichen Reihenfolge der Beschwerdegegnerschaften in Bau- und Planungssachen gefolgt wird; Der Kanton Graubünden als Grundeigentümer wird als

Beschwerdegegner 2 und die Asga Pensionskasse Genossenschaft als Projektplanerin und künftige Baurechtsnehmerin wird als Beschwerdegegnerin 3 bezeichnet.

2. Beschwerdelegitimation der Stiftung Helvetia Nostra im Verfahren R 22 15

- 3 Die Beschwerdeführerin 1, die Stiftung Helvetia Nostra, begründet ihre Beschwerdelegitimation damit, dass sie zu den nach Art. 12 Abs. 1 lit. b des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes gehöre und verweist dazu auf ihren Eintrag in der VBO (SR 814.076). Sie sei zur Beschwerde legitimiert, soweit mit dem angefochtenen Entscheid eine Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 der Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft (BV, SR 101) und Art. 2 NHG erfüllt werde. Vorliegend sei das NHG anzuwenden, was Bundessache sei. Auch in Fragen der Zonenplanänderung gelte die Beschwerdelegitimation, wobei die Beschwerdeführerin 1 auf das Bundesgerichtsurteil 1C_315/2015 («Adligenswil») verweist.
- 4 Die Beschwerdegegnerinnen haben bereits im Einspracheverfahren vor der Stadt Chur die Einsprachelegitimation der Helvetia Nostra bestritten. Dies mit der Begründung, mit dem Erlass der Genehmigung des Quartierplans Cadonau werde keine Bundesaufgabe erfüllt oder auch nur tangiert, weshalb es am gesetzlich vorgeschriebenen Erfordernis für die Beschwerdeberichtigung der Helvetia Nostra fehle.
- 5 Die Vorinstanz ist dieser Ansicht im angefochtenen Entscheid grundsätzlich gefolgt und hat festgehalten, es werde mit dem vorliegenden Quartierplan Cadonau keine Bundesaufgabe erfüllt. Die Vorinstanz hat die Eintretensfrage jedoch am Ende offengelassen und die Einsprache – implizit darauf eintretend – materiell abgewiesen.
- 6 Das ändert jedoch nichts daran, dass es der Stiftung Helvetia Nostra originär an jeglicher Beschwerdebefugnis fehlt, was vom Verwaltungsgericht im Beschwerdeverfahren von Amtes wegen zu prüfen ist. Es geht nicht an, dass die Beschwerdebefugnis der Helvetia Nostra auf rein kommunal rechtliche Planungsangelegenheiten ausgeweitet wird.
- 7 Die Beschwerdeführerin 1 gehört grundsätzlich zu den beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des NHG und ist in der entsprechenden bundesrätlichen Verordnung verzeichnet. Dies wird von den Beschwerdegegnerinnen auch nicht bestritten. Die Beschwerdeführerin 1 ist jedoch aus folgenden Gründen nicht beschwerdeberechtigt und deshalb ist auch auf ihre Beschwerde von Beginn weg nicht einzutreten:
- 8 In der Raumplanung hat die Rechtsprechung Anwendungsbeispiele für Bundesaufgaben gesehen (vgl. zur Kasuistik Zufferey, in: Keller/Zufferey/Fahrländer, Kommentar NHG, 2.

Auflage 2019, Art. 2, N. 38 ff.). Dabei muss man sich aber stets den Grundsatz vor Augen halten, dass die Raumplanung in erster Linie den Kantonen obliegt und der Bund in diesem Bereich nicht über eine umfassende Gesetzgebungskompetenz verfügt, sondern lediglich auf die Festlegung von Grundsätzen beschränkt ist (Art. 75 Abs. 1 BV). Dieser Grundsatz wird dann durchbrochen, wenn der Bundesgesetzgeber einzelne, aus gesamtschweizerischer Sicht besonders wichtige Fragen dichter normiert und hierfür unmittelbar anwendbares Recht setzt. So ist zum Beispiel anerkannt, dass die Erteilung von Ausnahmegewilligungen nach Art. 24 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) übergeordnetes, direkt anwendbares Bundesrecht bedeutet und im Ergebnis stellt die Erteilung solcher Ausnahmegewilligungen eine Bundesaufgabe dar (BGE 112 I b 70).

9 Im von der Beschwerdeführerin 1 zitierten Bundesgerichtsentscheid 1C_315/2015 (Adligenswil) wurde eine Bundesaufgabe darin erblickt, dass Einzonungen im Anwendungsbereich von Art. 38a Abs. 2 RPG eine Bundesaufgabe darstellen (Übergangsbestimmung für die Grösse der Bauzonen in den Kantonen bis zur Genehmigung der kantonalen Richtpläne durch den Bundesrat). In diesem Entscheid ging es also um die neue Festsetzung einer Nutzungsordnung, die Neueinzonungen beinhaltete, die während der Übergangsfrist gemäss Art. 38a Abs. 2 RPG stattgefunden hatten.

10 Die aufgeführten Beispiele zeigen, dass der Grundsatz der kantonalen bzw. kommunalen Hoheit und Autonomie in Raumplanungssachen nach wie vor nur punktuell in spezifisch eingegrenzten Rechtsbereichen von hoher bundesrechtlicher Regelungsdichte durchbrochen wird.

11 Im vorliegenden Fall haben wir es mit einer Quartierplanung (Sondernutzungsplan) innerhalb des Baugebiets zu tun. Art. 24 RPG ist vorliegend nicht anwendbar und es werden auch keine damit verbundenen Bundesaufgaben erfüllt. Weiter wird mit der vorliegenden Planung auch nicht die Bauzonengrösse in Chur verändert (weder wird sie vergrössert noch verkleinert). Wir befinden uns nicht auf Stufe der Nutzungsplanung wie im Entscheid BGer 1C_315/2015 («Adligenswil»), sondern auf der Stufe eines Sondernutzungsplans, der auf einer rechtskräftigen kommunalen Nutzungsordnung beruht und an deren Vorgaben gebunden ist. Wir befinden uns auch nicht im Anwendungsbereich von Art. 38a Abs. 2 RPG, ganz abgesehen davon, dass der Bundesrat am 10.04.2019 den angepassten kantonalen Richtplan des Kantons Graubünden genehmigt hatte (BBl 2019, S. 3143).

12 Somit liegt auch die ordentliche kommunale Nutzungsplanung wieder in den Händen der Kantone bzw. der Gemeinden und eine Bundesaufgabe steht nicht mehr zur Debatte.

- 13 Die Beschwerdeführerin 1 ist weiter der Meinung, dass sie aufgrund von Fragestellungen des Natur- und Heimatschutzes einspracheberechtigt sei, da dies eine Bundesaufgabe darstelle.
- 14 Auch hier ist der Beschwerdeführerin 1 zu widersprechen. Der Natur- und Heimatschutz ist keine Bundesaufgabe. Dafür sind die Kantone zuständig (Art. 78 Abs. 1 BV). Soweit die Beschwerdeführerin 1 die aus der ISOS-Inventarisierung der Wohnsiedlung Waldhaus fliessenden Schutzpflichten adressiert, ist ihr entgegenzuhalten, dass diese nur unmittelbar gelten, wenn die Erfüllung einer Bundesaufgabe zur Debatte steht (Art. 2 und 3 sowie Art. 6 Abs. 2 NHG). Auf kantonaler oder kommunaler Ebene kommt dem ISOS die Bedeutung eines Sachplans und Konzepts im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Die Rechtsnatur des ISOS als Sachplan und Konzept hat damit zur Folge, dass die Schutzanliegen des Bundesinventars Eingang in die Nutzungsplanung zu finden haben und im Einzelfall Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen erfordern. Im BGE 135 II 209 «Rüti» hat das Bundesgericht denn konsequenterweise auch eine Bundesaufgabe verneint. Es hat die kommunale Behörde aber dazu verpflichtet, das ISOS im Sinne einer Interessenabwägung bei der Prüfung der Verträglichkeit eines Gestaltungsplans mit der übergeordneten Bau- und Zonenordnung mit zu berücksichtigen.
- 15 Daraus leitet sich aber nach wie vor keine Bundesaufgabe ab. Das Bundesgericht hat im Entscheid 1C_700/2013 die Beschwerdeberechtigung der Helvetia Nostra verneint, als es um die Erteilung einer Abbruchbewilligung für ein Hotelgebäude in Interlaken ging, das im ISOS als Einzelobjekt aufgenommen worden war. Das Bundesgericht hielt fest, die Aufnahme eines Gebäudes ins ISOS als Einzelobjekt bedeute nicht, dass der angefochtene Entscheid in Erfüllung einer Bundesaufgabe ergangen sei. Dieser Entscheid stütze sich allein auf kantonales und kommunales Recht. Aus der Verzeichnung im Bundesinventar vermöge die Beschwerdeführerin (Helvetia Nostra) daher die Erfüllung einer Bundesaufgabe und damit verbunden ihre Beschwerdelegitimation nicht abzuleiten (E. 2.4).
- 16 In Bezug auf eine Nutzungsplanung im Zusammenhang mit einem Bundesinventareintrag (BLN) hat das Bundesgericht im BGE 121 II 190 («Collombey-Muraz») entschieden, das NHG verpflichte die Kantone nicht direkt, ihre Naturdenkmäler zu schützen, auch dann nicht, wenn sie von nationaler Bedeutung seien. Die Festlegung eines Nutzungsplans im Gebiet eines BLN-Schutzobjektes stelle deshalb nicht die Erfüllung einer Bundesaufgabe dar (E. 3.c.bb).
- 17 Der ISOS-Schutzeintrag für die Siedlung Waldhaus mag zwar für die Bewilligungsbehörde in diesem Sinne verpflichtend sein, dass sie bei der Beurteilung der vorliegenden

Quartierplanung Cadonau eine entsprechende Interessenabwägung vorzunehmen hat. Der Schutzeintrag vermag aber keine Bundesaufgabe zu begründen. Die Helvetia Nostra ist damit im vorliegenden Verfahren nicht beschwerdeberechtigt.

18 Die Beschwerdeführerin 1 will ihre Beschwerdeberechtigung auch daraus ableiten, dass der Quartierplan Cadonau einer gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung bedürfe, was die Erfüllung einer Bundesaufgabe darstelle.

19 Auch hier ist der Beschwerdeführerin 1 zu widersprechen. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid rechtsgenügend festgestellt, der Gewässerschutzbereich A_u, der weite Teile des Siedlungsgebiets von Chur und des Bündner Rheintals umfasst, liege mit seinem Grundwasserspiegel rund 60-75 m unter der Terrainoberfläche. Damit lägen die Grabungen für die Realisierung eines Tiefgaragengeschosses im Quartierplangebiet mehr als 50 m über dem Grundwasserspiegel. Es könne deshalb eine Beeinträchtigung der Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten, natürlichen Zustand ausgeschlossen werden und es sei keine gewässerschutzrechtliche Spezialbewilligung erforderlich. Somit liegt auch keine Bundesaufgabe vor, die die Beschwerdeführerin 1 zur Beschwerdeführung berechtigen würde (vgl. auch Urteil Bundesgericht 1C_53/2019, E. 6).

20 Zusammengefasst ergibt sich, dass die Stiftung Helvetia Nostra unter keinem der von ihr vorgebrachten Titel eine Beschwerdeberechtigung abzuleiten vermag. Auf ihre Beschwerde im Verfahren R 22 15 ist demzufolge nicht einzutreten.

3. Beschwerdeberechtigung einzelner Beschwerdeführer im Verfahren R 22 16

3.1 Eigentümer und Mieter von Grundstücken mit mehr als 100 m Entfernung

21 Die Beschwerdeführer im Verfahren R 22 16, Anita Ammann, Buchserstrasse 29, 8157 Dielsdorf (Parz. 4467), Cinzia Caltabiano, Kaltbrunnstrasse 12, 7000 Chur (Parz. 3711), Brigitte und Pietro Colombo, Cadonastrasse 3, 7000 Chur (Parz. 4859), Guolf und Heidi Regi, Heckenweg 5, 7000 Chur (Parz. 5377), Angelina Valaulta, Cadonastrasse 1, 7000 Chur (Parz. 4857), Gianrico Vivalda, Loëstrasse 91, 7000 Chur (Parz. 3582), und Elaine Vivalda-Wetten Seehornstrasse 3, 7260 Davos (Parz. 3582), sind Eigentümerinnen und Eigentümer oder Mieterinnen und Mieter von Grundstücken, die mehr als 100 m Luftlinie vom streitbefangenen Quartierplangebiet Cadonau entfernt sind.

22 Gestützt auf Art. 53 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes für den Kanton Graubünden (KRG, BR 801.100) i.V.m. Art. 18 Abs. 3 der Raumplanungsverordnung für den Kanton

Graubünden (KRVO, BR 801.110) und i.V.m. Art. 101 Abs. 2 KRG sind diejenigen Personen zur Einsprache gegen einen Quartierplan legitimiert, welche ein schützenswertes eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben. Die Legitimation zur Erhebung von solchen Einsprachen ist grundsätzlich bei Anwohnern (Eigentümer und Mieter) in einem Umkreis von etwa 100 Metern zum Planungsobjekt gegeben (vgl. Seiler in: Seiler/von Werdt/Güngerich, Kommentar Bundesgerichtsgesetz, Bern 2007, Art. 89 N. 22; vgl. auch Urteil BGer 1C_491/2019, E. 2.4).

23 Was für die Einsprachelegitimation im Baueinspracheverfahren gilt, ist auch auf das verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren anzuwenden.

24 Durch das unmittelbare Angrenzen an das Planungsgebiet sowie innerhalb des gesagten Umkreises von rund 100 Metern zu diesem Gebiet wird eine besondere, aktuelle, beachtenswerte und nahe Beziehung des Einsprechers zum Streitgegenstand angenommen, was die Einsprachelegitimation zu begründen vermag (vgl. Waldmann/Hänni, Handkommentar Raumplanungsgesetz, Art. 33 N. 30 ff.).

25 Die in Rz 21 genannten Grundstücke liegen mehr als 100 m Luftlinie vom Quartierplan-gebiet entfernt. Den in Rz 21 genannten Beschwerdeführerinnen und Beschwerdeführern im Verfahren R 22 16 fehlt es damit an der besonderen Nähe zum Streitgegenstand. Sie sind nicht mehr als jedermann vom Quartierplanerlass betroffen und somit nicht zur Beschwerdeführung legitimiert.

3.2 Mieter in gekündigten Mietverhältnissen im Quartierplangebiet

26 Die Beschwerdeführer Agnes und Cirino Caltabiano, Dorothea Savio-Niggli, Dominic und Kristin Schier sowie Edith und Martin Schulthess sind Mieter von Wohnhäusern auf dem Grundstück Nr. 453 im Eigentum des Kantons Graubünden, das im Quartierplangebiet liegt. Ihnen wurden die Mietverhältnisse im Hinblick auf die beabsichtigte Überbauung des Grundstücks Nr. 453 gekündigt. Diese Kündigungen wurden unter anderen von den genannten Personen bei der Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur angefochten. Das Schlichtungsverfahren mündete in Urteilstorschlägen der Schlichtungsbehörde mit folgendem Inhalt:

«1. Das Mietverhältnis wird bis zum 31. Juli 2021 erstreckt. Eine Zweiterstreckung ist ausgeschlossen. Die Mieterschaft ist berechtigt, das Mietobjekt ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist sofort und jederzeit zu verlassen.

2. Sollte per 31. Juli 2021 keine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen, so erstreckt sich das Mietverhältnis bis einen Monat nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Eine weitere Erstreckung ist ausgeschlossen.

3. Die Mieterschaft verpflichtet sich, gegen das Bauprojekt „Siedlung Baumweissling“ keine Einsprache zu erheben und auch generell gegen das Bauprojekt nicht zu opponieren.

4. [Kosten]

5. Dieser Urteilsvorschlag gilt als angenommen und hat die Wirkung eines rechtskräftigen Entscheids, wenn ihn keine Partei innert 20 Tagen seit der schriftlichen Eröffnung ablehnt. Die Ablehnung bedarf keiner Begründung. Im Falle der Ablehnung stellt die Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur der ablehnenden Partei die Klagebewilligung aus».

Beweis:

Bei den Akten der Vorinstanz: Urteilsvorschläge Schlichtungsbehörde für
Mietsachen Plessur vom 21.10.2020

Edition

27 Diese für sämtlichen beteiligten Mieter gleichlautenden Urteilsvorschläge wurden akzeptiert und sind damit im Sinne eines rechtskräftigen Entscheids sowohl für die oben genannten Mieter als auch für den Grundeigentümer verbindlich.

28 Es ist nicht nachvollziehbar, warum die genannten Mieter in Verletzung der zitierten und für sie verbindlichen Urteilsvorschläge der Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur vom 21.10.2020 dennoch Beschwerde gegen die Quartierplanung erheben. Da diese Verletzung der Urteilsvorschläge aber zivilrechtlicher Natur ist, muss an dieser Stelle nicht weiter darauf eingegangen werden.

29 Die Beschwerdeführer übersehen hingegen, dass diese Urteilsvorschläge für die Beschwerdelegitimation dieser vier genannten Mieterparteien relevant sind:

30 Mieter und Pächter haben keine Rechtsmittelbefugnis, wenn ein Bauprojekt das von ihnen gemietete oder gepachtete Gebäude betrifft und das Rechtsmittel nur der rechtsmissbräuchlichen Verlängerung des Miet- oder Pachtverhältnisses dient:

- Das Verwaltungsgericht des Kantons Zürich verneinte die Legitimation eines Mieters eines von einem Bauvorhaben betroffenen Grundstücks. Es hielt fest, in solchen Fällen sei zu prüfen, ob der Mieter durch das Baupolizeirecht geschützte Interessen verfolge oder ob er nicht eher seine privatrechtliche Stellung als Mieter schützen

bzw. verbessern wolle. Im letzteren Fall habe der Mieter seine Interessen auf dem zivilprozessualen Weg zu verfolgen, und ein Rechtsschutzinteresse an der Anfechtung des baurechtlichen Entscheids sei nicht gegeben (RB/ZH 2000; Nr. 10).

- Das Bundesgericht hat das schutzwürdige Interesse eines Mieters verneint, Beschwerde gegen eine Verfügung zu erheben, mit welcher der Verkauf der von ihm gemieteten Wohnung an eine Person im Ausland bewilligt wurde, um damit die Kündigung seines Mietverhältnisses zu verhindern (BGE 131 II 649 ff. E. 3.2-3.5).
- Das Verwaltungsgericht des Kantons St. Gallen hatte im Urteil vom 24.08.2006 (Fall-Nr. B 2006/88) einen Fall zu entscheiden, dem ein Bauvorhaben zugrunde lag, dessen Verwirklichung eine Fortsetzung des Mietverhältnisses ausschloss. Der geplante Lebensmittelmarkt kam auf dasjenige Grundstück stehen, welches der Beschwerdeführerin mietweise überlassen war. Macht die Bauherrin von der nachgesuchten Baubewilligung Gebrauch, so setzt dies zwingend die Auflösung des Mietverhältnisses mit der Beschwerdeführerin voraus. Da für die Realisierung der Baute die Kündigung des Mietverhältnisses unabdingbar ist, steht bzw. stand der Beschwerdeführerin das Instrument der Anfechtung der Kündigung bzw. der Mieterstreckung zur Verfügung. Von diesem hatte sie laut Urteil offenbar – wie im vorliegenden Fall des Quartierplans Cadonau – während des Rekursverfahrens auch Gebrauch gemacht. Unter Berücksichtigung dieser Rechtsprechung und der Lehrmeinung von Fritzsche/Bösch, Zürcher Planungs- und Baurecht, 2. Aufl., Wädenswil 2000, S. 555, entschied das Verwaltungsgericht St. Gallen, dass sich das Mietverhältnis und der Gebrauch der Baubewilligung ausschliessen, wodurch kein unmittelbares eigenes Interesse der Beschwerdeführerin an der Anfechtung der Baubewilligung gegeben sei. Baubewilligung und Mietvertrag stünden nur insoweit in einem Konnex, als die darauf beruhenden Befugnisse einander ausschliessen. Die Beschwerdeführerin könne daher vom Bauvorhaben, das die Bauherrin zu verwirklichen beabsichtigt, gar nicht unmittelbar betroffen sein. Wenn das Bauvorhaben verwirklicht werde, sei die Beschwerdeführerin am Grundstück der Bauherrin nicht mehr als Mieterin berechtigt und in ihren eigenen Interessen nicht mehr betroffen. Das einzige Interesse der Beschwerdeführerin könne darin liegen, das Bauvorhaben zu verhindern, um das Mietobjekt möglichst lange nutzen zu können. Darin liege aber kein schützenswertes Interesse an der Anfechtung des Baugesuchs. Der Mieter habe daher hinsichtlich eines Baugesuchs für das gemietete Grundstück keine nähere Beziehung als irgendein beliebiger Dritter. Er könne seine Interessen auf dem Weg des Zivilrechts verfolgen (E. 2.c).

- 31 Genauso verhält es sich im vorliegenden Fall: Die Mietverhältnisse mit den vier genannten Beschwerdeführenden sind rechtsgültig gekündigt und insoweit erstreckt (ohne Möglichkeit der Sekundärerstreckung), bis eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegt. Das wird von den Beschwerdeführern zu Recht auch nicht bestritten.
- 32 Die vier in Rz 26 genannten Beschwerdeführenden haben also nur noch ein Interesse an einer möglichst langen Mietdauer, die sie durch die Anfechtung der Quartierplanvorlage erreichen könnten. Nach Vorliegen der Baubewilligung endet ihr Mietverhältnis jedoch definitiv und ununterbrechbar. Sie verlieren damit ihre Berechtigung am Grundstück und damit einhergehend auch ihre Beschwerdebefugnis bzw. ihr schutzwürdiges Interesse an der Verweigerung der Genehmigung des Quartierplans oder einer Baubewilligung. Das Interesse an einer möglichst langen Mietdauer ist aber gerade nicht als schutzwürdiges Interesse zur Beschwerdeführung anerkannt.
- 33 Die vier in Rz 26 genannten Beschwerdeführenden haben damit im öffentlich-rechtlichen Verfahren für das gemietete Grundstück keine nähere Beziehung als irgendein beliebiger Dritter. Sie haben ihre Rechte ausschliesslich auf dem Zivilweg geltend zu machen, was sie auch getan haben. Der Zivilweg ist jedoch durch Annahme der Urteilsvorschläge der Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur vom 21.10.2020 abgeschlossen worden.
- 34 Damit ist demzufolge auf die Beschwerden der Parteien Agnes und Cirino Caltabiano, Dorothea Savio-Niggli, Dominic und Kristin Schier sowie Edith und Martin Schulthess nicht einzutreten.
- 35 Soweit die Beschwerdeführer überdies geltend machen, es müsse hier ein Umkreis von mehr als 100 m zur Begründung der Einsprache- bzw. Beschwerdebefugnis angewendet werden, ist ihnen nicht zu folgen. Es besteht kein sachlicher Grund, von den geltenden Grundsätzen der Einsprachelegitimation im Quartierplanverfahren analog der Planungsbeschwerde nach Art. 101 Abs. 2 KRG abzuweichen. Die Beschwerdeführer legen auch nicht dar, weshalb die Ausdehnung des Kreises der Beschwerdebefugten im vorliegenden Fall geboten wäre. Sie verweisen pauschal auf angeblichen Mehrverkehr und Zunahme von Lärmimmissionen. Ihnen ist entgegenzuhalten, dass ein allfälliger Mehrverkehr aus dieser Überbauung spätestens ab der Doppelkreuzung Cadonaustrasse/Loëstrasse/Fürstenwaldstrasse/Scalärastrasse/Kreuzgasse vom bestehenden Verkehrsaufkommen geschluckt wird. Wer insbesondere in der Nähe des Kantonsspitals Graubünden wohnt, ist dem dortigen, intensiven Publikumsverkehr (private Zu- und Wegfahrten, Lieferanten, Handwerker, öffentlicher Verkehr, Notfalldienste, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Spitals etc.) ausgesetzt. Ein allfälliger Mehrverkehr aus der Überbau-

ung Quartierplan Cadonau ist dort nicht mehr individuell herauslesbar. Damit sind Grundeigentümer, deren Grundstücke mehr als 100 m vom Quartierplangebiet entfernt liegen, nicht mehr als jedermann von den allfälligen Auswirkungen auf Raum und Umwelt dieses Quartierplans und der darauffolgenden Überbauung betroffen. Damit handelt es sich um eine unzulässige Popularbeschwerde dieser Beschwerdeführer und auf ihre Beschwerden ist demzufolge nicht einzutreten.

4. Übrige Verfahrensvoraussetzungen

- 36 Die übrigen formellen Verfahrensvoraussetzungen (frist- und formgerechte Beschwerde-einreichung) sind vom Verwaltungsgericht von Amtes wegen zu prüfen.

5. Ausstand von Stadtpräsident Urs Marti

- 37 Die Beschwerdeführer des Verfahrens R 22 16 beantragten im Einspracheverfahren, Stadtpräsident Urs Marti habe bei der Entscheidfällung über den Quartierplan Cadonau in den Ausstand zu treten. Dies ist laut dem angefochtenen Entscheid auch geschehen. Beim Geschäft des Stadtrats von Chur über die Genehmigung des Quartierplans Cadonau ist laut dem angefochtenen Entscheid Stadtpräsident Urs Marti in den Ausstand getreten. Einsitz nahm dessen erster Stellvertreter. Laut öffentlich zugänglicher Homepage der Stadt Chur ist dies für die Legislatur 2021 bis 2024 der Gemeinderat Mario Cortesi. Damit ist sämtlichen verfahrensrechtlichen Vorgaben für Ausstandsfragen durch die Vorinstanz Rechnung getragen worden und es ist nicht ersichtlich, inwiefern hier Ausstandsregeln verletzt worden sein sollen.

- 38 Soweit die Beschwerdeführer in Bezug auf nachträglich edierte Unterlagen bei der Stadt Chur verlangen, es seien Verfahrenshandlungen von Stadtpräsident Urs Marti vorgenommen worden, die aufgrund seines Ausstands wiederholt werden müssten, wird sich die Stadt Chur zu äussern haben. Aus Sicht der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 liegen hier jedoch keine Verfahrensfehler vor. Der Stadtrat von Chur hat in seiner Eigenschaft als Genehmigungsbehörde für den vorliegenden Quartierplan erstmals und originär und unabhängig mit dem angefochtenen Entscheid über den Quartierplan Cadonau samt Ausnützungsbonus von 19 % entschieden. Dieser Entscheid erfolgte wie bereits dargelegt im Ausstand von Stadtpräsident Urs Marti. Vorherige, von den Beschwerdeführenden ins Recht gelegte Korrespondenzen zwischen der Stadt Chur und der Planerschaft stellen keine verbindlichen Entscheide dar, die als Verfahrenshandlungen zu qualifizieren wären, die in Verletzung von Ausstandspflichten des Stadtpräsidenten ergangen sind. Den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 wurde lediglich die Gewährung von Ausnützungsboni in Aussicht gestellt. Den Beschwerdegegnerinnen war aber immer klar, dass sich die

Stadt Chur mit diesen Schreiben nicht verbindlich festlegen konnte, da zu diesem Zeitpunkt die öffentliche Auflage und das Einspracheverfahren noch gar nicht stattgefunden hatten und auch die entsprechenden Schreiben nicht in Form von anfechtbaren Verfügungen (insbesondere mit Drittwirkung) ausgestaltet gewesen waren. Die Beschwerdegegnerinnen durften aufgrund dieser Schreiben immerhin annehmen, mit ihrer Planung grundsätzlich auf dem richtigen Weg zu sein und dass sie ihr Projekt in diese Richtung weiterbearbeiten können, damit es in dieser Form von der Stadt öffentlich aufgelegt werde. Es ist aber klar, dass damit weder das Einspracheverfahren noch die Genehmigungskompetenz des Stadtrates beschnitten werden sollten.

39 Somit ist die Schlussfolgerung der Beschwerdeführer, es seien diesbezügliche «Verfahrenshandlungen» zu wiederholen, falsch. Es wurde erstmals im angefochtenen Quartierplangenehmigungsentscheid über die Gewährung des Ausnützungsbonus entschieden. Dieser Entscheid erfolgte im Ausstand des Stadtpräsidenten Urs Marti. Die Einsprecher können diesen Entscheid vor dem Verwaltungsgericht anfechten, das im Übrigen über volle Kognition verfügt.

40 Zusammenfassend ist weder eine Verletzung von Ausstandspflichten noch eine rechtliche Gehörsverletzung zu erblicken und die entsprechenden Rügen sind unbegründet.

6. Ausstand gegen weitere Stadtratsmitglieder

41 Die Beschwerdeführer behaupten weiter, es seien potentiell sämtliche Stadtratsmitglieder vorbefasst und hätten in den Ausstand zu treten, weil im Planungsbericht davon die Rede sei, dass die Planung jeweils unter Einbezug der Baukommission, der Stadtverwaltung und des Stadtrates erfolgt sei.

42 Es geht zu weit, wenn die Beschwerdeführer daraus einen Ausstandsgrund für sämtliche Stadtratsmitglieder kreieren wollen. Das Bundesgericht hält in der von den Beschwerdeführern selber zitierten Rechtsprechung deutlich fest, dass nicht immer bereits dann ein Ausstandsgrund vorliegt, wenn sich die Bewilligungsbehörde vorprozessual mit einem Planungsgegenstand beschäftigt. Im Gegenteil kann es sich bei komplexen Planungsvorhaben auch aus öffentlichem Interesse aufdrängen, die Planungsbehörde frühzeitig beizuziehen. Nichts Anderes ist mit diesem Hinweis im Planungsbericht gemeint. Dass die Beschwerdeführer dem Stadtrat von Chur daraus einen Strick drehen wollen und ihn damit faktisch in seiner Entscheidungshoheit lähmen wollen, ist beinahe schon als querulatorisch zu bezeichnen. Diese Rüge erweist sich ebenfalls als unbegründet.

7. Gesuch um Aktenherausgabe

- 43 Die Beschwerdeführer behaupten, ihnen seien nicht sämtliche Verfahrensakte herausgegeben worden und haben sich durch ihren Rechtsvertreter einen veritablen Schlagabtausch mit dem Rechtskonsulenten der Stadt Chur geliefert. Diese Korrespondenz muss nicht weiter kommentiert werden. Die Stadt Chur wird, soweit erforderlich, dazu Stellung nehmen. Aus Sicht der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 sind die Beschwerdeführer mit sämtlichen fallrelevanten Unterlagen bedient worden. Sie waren in der Lage, den angefochtenen Entscheid sachgerecht anzufechten und dem mit voller Überprüfungskognition ausgestatteten Verwaltungsgericht zur rechtlichen, sachverhältnissen und ermessensweisen Prüfung zu unterbreiten. Welche Verfahrensrechte hier verletzt worden sein sollen, ist nicht ersichtlich.

8. Verletzung des Replikrechts

- 44 Die Beschwerdeführer machen geltend, ihnen seien die Vernehmlassungen der Grundeigentümerschaft und Planerschaft vom 10.06.2021 nicht zur Kenntnis gebracht worden. Ihnen sei damit das Recht verwehrt worden, zu diesen Eingaben Stellung zu nehmen. Damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt worden.
- 45 Die Beschwerdegegnerinnen haben am 10.06.2021 zu den im vorinstanzlichen Verfahren eingereichten Einsprachen Vernehmlassungen eingereicht. Offenbar hat es die Stadt Chur unterlassen, den Einsprechern diese Vernehmlassungen während des Einspracheverfahrens zur Kenntnis zu bringen. Es ist in der Tat bedauerlich, dass es zu diesem Versäumnis gekommen ist. Die Beschwerdegegnerinnen sind im vorliegenden Fall aber der Auffassung, dass kein derart gravierender Verfahrensfehler vorliegt, der zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führen müsste. Dies aus folgenden Gründen:
- 46 Der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer hat nach Eröffnung des angefochtenen Entscheids bei der Stadt Chur um Zustellung der gesamten Verfahrensakte ersucht. Diese Akteneinsicht wurde ihm gewährt, sodass die Beschwerdeführer noch während der laufenden Rechtsmittelfrist von den Vernehmlassungen des Einspracheverfahrens Kenntnis nehmen konnten. Den Beschwerdeführern war es also trotz des Versäumnisses der Stadt Chur möglich, in voller Aktenkenntnis und in Kenntnis der Rechtspositionen der Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 den angefochtenen Entscheid sachgerecht anzufechten.

- 47 Weiter ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass das streitberufene Verwaltungsgericht gemäss Art. 51 Abs. 1 VRG im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren volle Kognition (Sachverhalt, Rechtmässigkeit und Ausübung des Ermessens) hat. Somit dürfte die von den Beschwerdeführern behauptete Verletzung ihres Anspruchs auf rechtliches Gehör mit der Wahrnehmung des Replikrechts geheilt sein. Dies hat das Verwaltungsgericht in einem ähnlich gelagerten Fall so gesehen, was auch vom Bundesgericht nicht beanstandet worden war (Urteil Verwaltungsgericht Graubünden R 18 15 vom 07.01.2020, E. 2.5, sowie Urteil Bundesgericht 1C_90/2020 vom 15.09.2021).
- 48 Weiter muss man sich die Frage stellen, was die Beschwerdeführer mit der Aufhebung des angefochtenen Entscheids erreichen können, wenn diese Aufhebung lediglich formeller Art wäre und der Entscheid materiell vom Verwaltungsgericht gar nicht überprüft würde. Es würde schlicht einen prozessualen Leerlauf darstellen, den man sich durch Einhaltung der Verfahrensrechte der Beschwerdeführer vor Verwaltungsgericht sparen kann.
- 49 Es kommt hinzu, dass die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 im Rahmen ihrer Vernehmlassungen vom 10.06.2021 keine Noven eingereicht hatten: Abgesehen von der üblichen Anwaltsvollmacht hatten die Beschwerdegegnerinnen in der Beilage 1 Urteilsvorschläge der Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur vom 21.10.2020 eingereicht. Diese Urteilsvorschläge sind den Beschwerdeführern selber bekannt, da sie teilweise selber Partei in dieser Mietangelegenheit vor der Schlichtungsbehörde Plessur gewesen waren. Weiter haben die Beschwerdegegnerinnen Wohnraumstatistiken des Bundesamtes für Statistik eingereicht. Diese sind öffentlich zugängliche und somit gerichtsnotorische Tatsachen.
- 50 Erst in einem zweiten Schriftenwechsel wurde ein Novum eingereicht, wobei es sich um den Fachbericht des kantonalen Amtes für Natur und Umwelt vom 24.09.2021 handelt. Dieser Fachbericht wurde von der Stadt Chur den Einsprecherparteien zugestellt und es wurde ihnen die Gelegenheit zur schriftlichen Stellungnahme eingeräumt, wovon die Einsprecher damals auch Gebrauch gemacht hatten. Zu diesem Novum konnten sich die Beschwerdeführer also äussern und sie machen in diesem Zusammenhang auch keine Gehörsverletzung geltend.
- 51 Zusammengefasst können die hier erfolgten Gehörsverletzungen, soweit solche überhaupt vorliegen, im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren geheilt werden. Eine Rückweisung an die Vorinstanz zur Nachholung dieser Verfahrensschritte würde lediglich einen prozessualen Leerlauf bedeuten, was weder im Interesse der Beschwerdegegnerinnen liegt, noch ein schützenswertes Rechtsgut der Beschwerdeführer darstellt.

9. Weitere beschwerdeführerische Verfahrensanhänge

52 Die Beschwerdeführer beantragen in verfahrensrechtlicher Hinsicht, es sei eine öffentliche Hauptverhandlung durchzuführen. Dieser Antrag ist abzuweisen. Verwaltungsgerichtliche Beschwerdeverfahren in Bausachen werden praxisgemäss schriftlich durchgeführt. Der üblicherweise doppelt durchgeführte Schriftenwechsel sollte zur Darlegung sämtlicher Sachverhaltsbehauptungen und Rechtspositionen der Verfahrensparteien vollumfänglich genügen. Soweit es sich im Zusammenhang mit der Beurteilung gestalterischer Fragen für das Gericht aufdrängen sollte, einen Augenschein vor Ort durchzuführen, ist dem selbstverständlich nichts entgegenzusetzen. Eine öffentliche Hauptverhandlung hingegen würde lediglich dazu dienen, den beschwerdeführenden Parteien eine Bühne zur Stimmungsmache gegen die Projektanten zu bieten. Dafür ist ein verwaltungsgerichtliches Beschwerdeverfahren nicht vorgesehen, weshalb einem solchen Ansinnen von vornherein ein Riegel zu schieben ist.

10. Frist

53 Die mit verfahrensleitender Verfügung vom 04.03.2022 angesetzte und mit Verfügung vom 24.03.2022 verlängerte Vernehmlassungsfrist ist mit heutiger Postaufgabe eingehalten.

Beweis:

Datum Poststempel Vernehmlassung

11. Vertretung

54 Der unterzeichnete Anwalt ist von den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 mit schriftlicher Anwaltsvollmacht ausgestattet. Entsprechende Kopien befinden sich bei den Akten des vorinstanzlichen Verfahrens. Eine schriftliche Honorarvereinbarung wird ebenfalls eingereicht.

Beweis:

Honorarvereinbarung Kanton Graubünden

B 1

Honorarvereinbarung Asga Pensionskasse

B 2

55 Zu den zahlreichen Gutachtensanträgen der beiden beschwerdeführenden Parteien in den Verfahren R 22 15 und R 22 16 ist jeweils in den materiellen Ausführungen an geeigneter Stelle einzugehen.

56 In Bezug auf die Anträge zur Edition der vorinstanzlichen Akten dürften diese ohnehin praxisgemäss vom Verwaltungsgericht bei der Stadt Chur angefordert werden, ohne dass dies eines ausdrücklichen Antrages bedurft hätte. Die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 gehen davon aus, dass dies auch im vorliegenden Verfahren so gehandhabt wird und die beschwerdeführenden Parteien somit Zugang zu den Verfahrensakten der Vorinstanz erhalten und dazu je nach Bedarf Stellung nehmen können.

III. MATERIELLES

1. Sachverhalt

57 Der Sachverhalt ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid (S. 2-10 des angefochtenen Entscheids). Keine der beschwerdeführenden Parteien stellt den festgestellten Sachverhalt in Frage oder bringt abweichende, eigene Sachverhaltsdarstellungen vor. Der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt ist korrekt, vollständig und hat als anerkannt zu gelten. Somit gehen auch die Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 vom Sachverhalt aus, wie er im angefochtenen Entscheid durch die Vorinstanz festgestellt worden ist.

58 Den Beschwerdegegnerinnen 2 und 3 ist es jedoch ein Anliegen, die aus ihrer Optik als Grundeigentümer und Planverfasserin wesentlichen Sachverhaltselemente zu ergänzen (so, wie es die Beschwerdegegnerinnen bereits im Einspracheverfahren im Rahmen ihrer Vernehmlassungen getan hatten):

1.1 Ausgangslage

59 Der Kanton Graubünden ist Eigentümer der Grundstücke Chur Nrn. 453 und 3870. Diese Grundstücke befinden sich zusammen mit dem Grundstück Nr. 3869 (Alleineigentum Séverine Lendi, Cadonastrasse 40, 7000 Chur) im Perimeter mit Quartierplanpflicht gemäss dem rechtskräftigen generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur.

60 Der massgebliche Sachverhalt ergibt sich aus dem Planungsbericht des Büros Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, 7304 Maienfeld, vom 22.12.2020, der öffentlich aufgelegt hatte und sämtlichen Parteien bekannt sein dürfte.

61 Bereits im Planungsbericht Gesagtes soll deshalb an dieser Stelle nicht noch einmal wiederholt werden, mit Blick auf die einsprecherischen Rügen drängt es sich jedoch auf, folgende Punkte im Sachverhalt noch einmal hervorzuheben:

62 Die Quartierplanpflicht für die oben bezeichneten Grundstücke im Gebiet Cadonau beruht auf einer Totalrevision der Stadtplanung, die von der Regierung des Kantons Graubünden mit Beschluss Nr. 813 vom 03.07.2007 genehmigt worden war. Das Gebiet Cadonau war damals von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in die Wohnbauzone W2 umgezont worden. Als eines der Kriterien für die Genehmigungsfähigkeit dieser Umzonung war für die Regierung entscheidend, dass sich diese Einzonung auf das Stadtentwicklungskonzept vom April 2003 stützte. Dieses Konzept zeigte die mittel- und langfristig angestrebte Entwicklung der Stadt Chur auf, wonach die Stadt die zukünftige Siedlungsentwicklung auf der gewachsenen Stadtstruktur aufbauen und die Siedlungsentwicklung nach innen lenken und verdichten wolle. Die Regierung hielt damals fest, dass das Gebiet Cadonau inmitten von bereits überbauten Gebieten liege und damit dem Ziel des Stadtentwicklungskonzeptes entspreche (Genehmigungsentscheid RB 813, 03.07.2007, Seite 9). Für die Genehmigungsbehörde war weiter entscheidend, dass ein Gestaltungs- und Erschliessungskonzept im Rahmen eines Quartierplanes festgelegt würde.

63 Diese Vorgaben und Erkenntnisse gelten auch noch heute. Das Gebiet Cadonau ist durch die rege Bautätigkeit in der näheren Umgebung (Wohnüberbauung Fürhörnli, Überbauung Areal Hof Masans, um nur einige wenige zu nennen) gegenüber dem Jahr 2007 noch stärker Teil einer zentralen und städtischen Siedlungsstruktur geworden.

1.2 Wohnungsbedarf

64 In der Stadt Chur betrug der Leerwohnungsstand per 01.06.2020 1.22 % (Erhebung des Bundesamtes für Statistik 2020). Erwähnenswert ist, dass in diesem Zeitpunkt von den insgesamt 246 gemeldeten Leerwohnungen in Chur, lediglich 14 Neubauwohnungen leer standen, was einem Leerwohnungsstand für diese Kategorie (in welche auch das Projekt "Baumweissling" fallen würde) von 0.07 % entspricht.

Beweis:

Bei den Akten der Vorinstanz: Leerwohnungszählung BFS per 01.06.2020

Edition

65 Die durchschnittliche Leerwohnungsziffer für die ganze Schweiz betrug laut Bundesamt für Statistik per 01.06.2020 1.72 % des Gesamtwohnungsbestands.

Beweis:

Bei den Akten der Vorinstanz: Medienmitteilung BFS, 05.10.2020

Edition

66 Der Leerwohnungsstand in Chur hat im Jahr 2021 nochmals stark abgenommen. Eine aktuelle Erhebung von Wüest Partner vom 20.04.2022 für die Stadt Chur zeigt: Im Jahr

2021 waren nur noch 0.3 % leerstehende Wohnungen in Chur zu verzeichnen (S. 37 des Berichts Wüest Partner). Die Datengrundlage basiert auf der Leerwohnungszählung des BFS mit Erhebungsstand per 01.06.2021 (S. 4, gelb markiert).

Beweis:

Bericht Standortinformation Wüest Partner Stadt Chur 20.04.2022

B 3

BFS Leerwohnungszählung per 01.06.2021

B 4

67 In absoluten Zahlen ausgedrückt gab es im Jahr 2021 insgesamt 60 leerstehende Wohnungen in Chur (gegenüber einem Leerstand von 1.2 % bzw. 260 leeren Wohnungen im Vorjahr) – dies bei einer Wohnbevölkerung von über 37'000 Menschen (Jahr 2020), mit stetig steigender Tendenz (S. 4 f. der Berichts Wüest Partner). Diese Entwicklung kann man nicht anders als dramatisch bezeichnen.

68 Das Bundesgericht spricht bereits bei Leerwohnungsständen von unter 2 % von einer Wohnungsnot (vgl. BGE 124 I 127, E. 4c, BGE 119 Ia 348, E. 4a).

69 Nun sieht man einen Leerwohnungsstand in Chur von 0.3 % im Jahr 2021 – gäbe es eine Steigerungsform für das Wort «Wohnungsnot», müsste man sie hier anwenden.

1.3 Planungsrechtliche Vorgaben für das Quartierplangebiet

70 Das Quartierplangebiet ist mit zahlreichen planungsrechtlichen Vorgaben belegt. Zum einen besteht die bereits genannte grundsätzliche Quartierplanpflicht gemäss dem rechtskräftigen generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur. Zu beachten ist das Hauptgebäude der psychiatrischen Klinik, das hangaufwärts des Quartierplangebietes liegt und als erhaltenswert eingestuft ist. Weiter gilt gemäss dem generellen Gestaltungsplan in diesem Zusammenhang, dass die Aussichtslage unterhalb des Hauptgebäudes der psychiatrischen Klinik freizuhalten sei. Weiter gelten die Festlegungen «ökologische Vernetzung» entlang der Fürstenwaldstrasse und der Scalärastrasse sowie «einseitige Baumreihe» entlang der Cadonastrasse.

71 Laut dem generellen Erschliessungsplan ist die Cadonastrasse als Sammelstrasse gekennzeichnet. Weiter ist ein öffentlicher Fuss- und Spazierweg festgelegt, der mitten durch das Quartierplangebiet führt.

72 Entlang der Cadonastrasse bestehen rechtsgültige Baulinien.

1.4 Wohnsiedlung «Waldhaus»

- 73 Heute befindet sich im Quartierplangebiet die Siedlung Waldhaus. Sie wurde im Jahre 1945 für die Angestellten der psychiatrischen Klinik Waldhaus gebaut. Die Siedlung umfasst 12 Einfamilienhäuser mit jeweils vier Zimmern. Die Häuser sind in einen grosszügigen Grünraum eingebettet, wobei es sich hierbei um individuell angelegte Gärten handelt und nicht um Biotope im Sinne des NHG.
- 74 Die Wohnkolonie Waldhaus ist auch im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS für die Stadt Chur unter der Baugruppe 0.31 verzeichnet. Auf kantonalen und kommunaler Ebene ist die Wohnkolonie Waldhaus nicht mit einem Schutzeintrag versehen.
- 75 Am 20.02.2017 erstellte die Kunsthistorikerin lic. phil. Ludmila Seifert-Uherkovich ein architekturhistorisches Gutachten zur «Wohnkolonie Waldhaus». Dieses Gutachten wurde von der Denkmalpflege des Kantons Graubünden in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten wurde zusammen mit den Quartierplanunterlagen öffentlich aufgelegt und ist den Parteien bekannt. Das Gutachten streicht die Bedeutung der Wohnkolonie Waldhaus als Beispiel für die damals geltenden Standards des Wohnungs- und Siedlungsbaus in den vierziger und fünfziger Jahren des 20. Jahrhunderts hervor (Gutachten Seifert, Seite 16 f., bei den Akten der Vorinstanz).
- 76 Die Gutachterin Seifert empfiehlt, die Wohnkolonie Waldhaus mit der Bezeichnung «erhaltenswert» ins Churer Stadtinventar aufzunehmen. Sie führt dann in ihrer Schlussfolgerung dazu aus, dass die Einstufung als erhaltenswerte Siedlung neue Bebauungsmöglichkeiten eröffne, sofern damit eine bessere städtebauliche Lösung erzielt werden könne (Gutachten Seifert, Seite 21, bei den Akten der Vorinstanz).

1.5 Investorenwettbewerb

- 77 Der Kanton hat dieses Gutachten zur Grundlage genommen, um einen Investorenwettbewerb für eine Beplanung und Bebauung des Quartierplangebiets Cadonau zu ermöglichen.
- 78 Der Investorenwettbewerb stellte das Ziel auf, eine ruhige Wohnnutzung zu realisieren, eine hochwertige Verdichtung nach innen zu ermöglichen, die herausragende Stellung der historischen Klinikbaute zu berücksichtigen und eine gute Freiraumgestaltung aufzuweisen. Als Vorgabe gilt, die Architektur müsse einen Umgang mit der städtebaulichen Umgebung aufzeigen. Zudem wurde auf die siedlungshistorische Bedeutung der Wohn-

kolonie Waldhaus hingewiesen und es wurde verlangt, deshalb besonders die städtebaulichen Qualitäten vor Ort zu berücksichtigen. Das Gutachten Seifert und eine weitere Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers vom 22.03.2018 wurden als massgebliche Unterlagen für den Wettbewerb genannt und beigelegt.

79 Der Investorenwettbewerb wurde mittels öffentlicher Ausschreibung im April 2019 gestartet. Insgesamt gingen zehn Bewerbungen ein, die durch die Wettbewerbsjury anschliessend beurteilt worden waren. Die Beurteilung mündete im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 25.10.2019, der ebenfalls öffentlich aufgelegt war.

80 Das Beurteilungsgremium setzte sich zusammen aus

- Dr. Mario Cavigelli, Regierungsrat, Vorsteher Bau-, Verkehrs- und Fortdepartement Graubünden (Vorsitz)
- Urs Marti, Stadtpräsident Chur
- Orlando Nigg, Rechtsdienst BVFD GR
- Daniel Kündig, Dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Zürich
- Claudia Thomet, Dipl. Arch. ETH/SIA, Zürich
- Simon Berger, Denkmalpflege Graubünden
- Markus Dünner, Kantonsbaumeister
- Stefan Müller, Leiter Abteilung Portfolio, Hochbauamt Graubünden
- Julien Brassel, Projektleiter Hochbauamt Graubünden

Beratende Experten:

- Andreas Pöhl, Leiter Stadtentwicklung Stadt Chur

Organisation und Vorprüfung:

- Benjamin Aebli und Jonas Grubenmann, STW AG für Raumplanung

81 In diesem Bericht setzte sich das Beurteilungsgremium eingehend mit den zehn Wettbewerbsprojekten auseinander. Der Bericht zeigt, welche Vielfalt an unterschiedlichen Bebauungsideen und Konzepten präsentiert worden waren. Aus dem Bericht geht hervor, dass die Projektstudie Nr. 1 «Baumweissling» der Architekten Bollhalder Eberle Architektur, St. Gallen, und der Investorin Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen, zusammen mit dem Fachplaner SIMA/Breer GmbH Landschaftsarchitektur, Winterthur, als Siegerprojekt erkoren wurde. Dieses Projekt hatte in allen Kriterien (städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee/Bereicherung für das Quartier/Funktionalität/Wohn-

/Nutzungsqualität/Nachhaltigkeit/Erschliessungskonzept/Freiräume) restlos überzeugt. Aus dem Beurteilungsbericht ergibt sich zudem auch, weshalb die anderen Projekte in entscheidenden Kriterien weniger überzeugt hatten und deshalb nicht berücksichtigt werden konnten.

82 Das Projekt «Baumweissling» überzeugte die Wettbewerbsjury deshalb, weil die Grossformen der vier Neubauten an die jüngeren Bebauungen in der Umgebung anknüpfen, wie beispielsweise die Überbauung «Kantengut». Das Projekt schaffe zudem einen Übergang vom städtischen ins ländliche Gebiet. Die polygonalen Gebäudekörper passten sich organisch ans Terrain an und gewährten grosszügige Zwischenräume, welche den verlangten Ein- und Ausblick vom historischen Klinikgebäude gewährleisteten. Weiter hat überzeugt, dass die durchgrünzten Zwischen- und Freiräume durch zahlreiche Wegverbindungen der Öffentlichkeit zugänglich sein werden, das Quartier durchgrünt sei und damit bewirkt werden könne, dass die Cadonastrasse nicht mehr nur als Durchfahrtsstrasse wahrgenommen werde. Weiter hat auch überzeugt, dass das Überbauungsprojekt 100 % Mietwohnungen vorsieht (Wohnungstypen von 1.5-Zimmerwohnungen bis 5.5-Zimmerwohnungen).

83 Die übrigen Projekte vermochten diese Kriterien nicht oder nicht vollständig erfüllen, weshalb sie nicht prämiert worden waren. Die Vorinstanz hat diese Überlegungen im angefochtenen Entscheid bestätigt. Die Beschwerdeführer setzen sich nicht ansatzweise mit der Entscheidungsfindung im Wettbewerbsverfahren und mit dem erzielten Resultat auseinander. Sie beschränken sich auf den Vorwurf, der Wettbewerb sei nicht korrekt durchgeführt worden, woraus sie den verkürzten Schluss ziehen, damit sei auch das Resultat fehlerhaft. Nach dem Gesagten ist die Kritik der Beschwerdeführer als rein appellatorisch zurückzuweisen.

1.6 Bauprojekt «Baumweissling»

84 Das vorliegende Projekt, wie auch die anderen Projekte der Beschwerdegegnerin 3, stellt mitnichten eine Überbauung zur Gewinnmaximierung dar. Wie nachfolgend auch aufgezeigt wird, ist vielmehr eine nachhaltige, in die Natur eingebettete Überbauung geplant. Ziel ist es nicht, eine Überbauung zu realisieren, welche die baurechtlichen Vorgaben maximal ausnutzt und entsprechend die Rendite maximieren würde, sondern eine städtebaulich attraktive Lösung mit hoher Qualität für die Stadt Chur, die Anwohnerinnen und Anwohner sowie die zukünftigen Mieterinnen und Mieter zu schaffen.

2. Rechtliches

2.1 Vereinbarkeit mit der übergeordneten Nutzungsplanung

- 85 Die Beschwerdeführer machen geltend, die Grundordnung der Stadt Chur sei revisionsbedürftig und der Planungshorizont sei erreicht. Aufgrund der hohen Bautätigkeit im Gebiet um die Klinik Waldhaus bestehe planerischer Handlungsbedarf, weshalb die anstehende Quartierplanung die vorgängige Revision der Ortsplanung abzuwarten habe.
- 86 Den Beschwerdeführern ist folgendes entgegenzuhalten: Die vorliegend rechtskräftige Nutzungsplanung ist für jedermann verbindlich, sowohl für die Behörden als auch für die Grundeigentümer (Art. 21 Abs. 1 RPG, vgl. Tanquerel, in: Aemisegger/Moor/Ruch/Tschannen, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, 2016, Art. 21 N. 15). Damit Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, bedarf es einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was Ausfluss des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Allen voran haben die Grundeigentümer ein Interesse, ihre Nutzungsabsichten zu verwirklichen, was auch von Lehre und Rechtsprechung als legitimes Interesse anerkannt wird (vgl. Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N. 11).
- 87 Bei komplexen Planungs- und Bauvorhaben zeigt sich, dass der Zeitbedarf entsprechend hoch ist. So hat der Kanton Graubünden als grösster Eigentümer im Quartierplangebiet Cadonau bereits im Jahre 2017 Abklärungen zum historischen Wert der Wohnsiedlung Waldhaus treffen lassen (Gutachten Seifert), um die Möglichkeiten für eine neue bauliche Nutzung des Areals auszuloten. Dem heute aufgelegten Quartierplan Cadonau geht also bereits eine Planungsgeschichte von mittlerweile vier Jahren vor. Bei Beginn der ersten Abklärungen im Jahre 2017 war die Nutzungsordnung der Stadt Chur zehnjährig und damit hinsichtlich des üblichen Planungshorizonts von 15 Jahren jedenfalls aktuell.
- 88 Soweit die Beschwerdeführer veränderte Verhältnisse geltend machen, ist ihnen entgegenzuhalten, dass sich die Siedlungsentwicklung in Chur so abgespielt hat, wie das im Stadtentwicklungskonzept vom April 2003 vorhergesagt und als erstrebenswert genannt worden war. Wenn sich die Stadt also so entwickelt wie erwartet, kann beim besten Willen nicht von einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse gesprochen werden, die diese Ziele über den Haufen zu werfen vermögen.
- 89 Selbst wenn man veränderte Verhältnisse annehmen möchte, müssen diese nicht zwangsläufig zu einer Anpassung der Nutzungsordnung führen. Erheblich veränderte Verhältnisse können eine Plananpassung dann notwendig machen, wenn man vernünftigerweise annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im

Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre (Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N. 43).

90 Als erheblich veränderte Verhältnisse können z.B. die aufgrund der Teilrevision des RPG überdimensioniert gewordenen Bauzonen gelten, aber nicht etwa das Inkrafttreten der Teilrevision des RPG an sich. Es müssen noch weitere Umstände hinzukommen, wie z.B. die Lage des Grundstücks in Bezug auf die bestehende Bauzone, der Grad der Bebauung des Grundstücks; das Alter des Nutzungsplans ist dabei nur einer von mehreren Teilaspekten (BGE 144 II 41 E.5.2 f. und 140 II 25 E.4.4; Urteile des Bundesgerichts 1C_646/2018 vom 13. Juni 2019 E.4.2, 1C_695/2017, 1C_696/2017, 1C_706/2017 vom 22. Februar 2019 E.3.1, 1C_592/2017 vom 15. Juni 2018 E.6.2 und 1 C_ 40/2016 vom 5. Oktober 2016 E.3).

91 Im Falle der Stadt Chur kann man klarerweise nicht von überdimensionierten Bauzonen sprechen. In der Stadt Chur sind die Bauzonen eher knapp dimensioniert und der Bedarf an neuen Wohnungen hoch, wie bereits in den sachverhaltlichen Ausführungen gezeigt wurde.

92 Die von den Beschwerdeführern geschilderten baulichen Entwicklungen im Gebiet um die Klinik Waldhaus zeigen eindrücklich, dass entsprechender Wohnraumbedarf besteht. Auch der Ausbau von Kantonsspital und Altersheimen zeigt, dass sich dieses Areal städtisch entwickelt.

93 Die Stadt Chur ist im angefochtenen Entscheid auch ausführlich auf die Rügen der Beschwerdeführer im Einspracheverfahren eingegangen. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren üben sich die Beschwerdeführer denn auch weitgehend in rein appellatorischer Kritik. Sie zeigen nicht auf, was am Quartierplan Cadonau städtebaulich falsch sein soll und inwiefern er die Stadtentwicklung behindere oder in die falsche Richtung führe. Eine noch höhere Ausnützung wollen die Beschwerdeführer aufgrund ihrer auf Erhalt der bestehenden Wohnsiedlung gestellten Anträge ganz sicher nicht sehen. Das Gegenteil, nämlich eine Ab- oder gar Auszonung käme an dieser Lage offensichtlich nicht in Frage und wird von den Beschwerdeführern auch zu Recht nicht gefordert. Man darf also zum Schluss kommen, dass die nutzungsplanerischen Festlegungen im Gebiet Cadonau nach wie vor Bestand haben und durch den Quartierplan Cadonau nicht in Frage gestellt werden.

94 Zudem hat die Stadt Chur in der Zwischenzeit das Stadtentwicklungskonzept 2050 (STEK 2050) am 23.11.2021 publiziert. Hierbei handelt es sich um ein kommunales räumliches Leitbild mit Richtplancharakter das aufzeigen soll, wie sich die Stadt Chur

siedlungstechnisch entwickeln soll. Die Stossrichtung des STEK 2050 ist klar: Die Siedlungsentwicklung soll nach innen erfolgen, die Verdichtungspotenziale sollen ausgeschöpft werden und zwar innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenze (S. 11 STEK 2050). Es ist ein Bevölkerungswachstum von 0.75 % pro Jahr abzufedern und dafür ist entsprechend genügender Wohnraum bereitzustellen. Jedes Jahr ziehen 250 Personen mehr nach Chur (S. 17 STEK 2050). 88 % der bestehenden Bauzonen sind in Chur bereits überbaut (S. 17 STEK 2050).

95 Der nun bei 0.3 % liegende Leerwohnungsstand im Jahr 2021 (vgl. Rz 66 ff.) unterstreicht die Feststellungen der Stadt Chur im STEK 2050. Es besteht dringender Bedarf an neuen Wohnungen in Chur.

96 Im Loëquartier und im Gebiet Cadonau ist als Schwergewicht Wohnnutzung vorgesehen (Karte S. 25 STEK 2050) und die vorhandenen Reserven sollen dort entwickelt werden (Karte S. 29 STEK 2050).

97 Der Quartierplan Cadonau erfüllt somit in optima forma die planerischen Vorgaben der Stadt Chur für die Siedlungsentwicklung für die nächsten rund 30 Jahre. Dem haben die Beschwerdeführer nichts Stichhaltiges entgegenzusetzen.

98 Somit kann der Entscheid der Stadt Chur, im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung von 2007 das Areal der Wohnsiedlung Waldhaus mit einer Quartierplanpflicht zu belegen, geradezu als vorausschauend bezeichnet werden. Diese Quartierplanpflicht ermöglicht nun städtebaulich mit einer qualitativ hochstehenden Überbauung in diesem Gebiet weiterzukommen. Es ist schlicht nicht denkbar, dass die Planungsbehörde heute das Gebiet anders einzonen bzw. abzonen würde. So kann erhöhter Wohnraumbedarf auch dazu führen, dass eine bestehende Bauzone intensiver genutzt anstatt erweitert wird (Tanquerel, a.a.O., Art. 21 N. 54). Gemäss dem revidierten RPG sind solche Entwicklungen gegenüber der Vergrösserung der Bauzone klar zu bevorzugen. Das wurde mit der Gewährung eines AZ-Bonus von 19 % für den Quartierplan Cadonau beinahe schon mustergültig umgesetzt.

99 Aus diesen Gründen erweisen sich die Beschwerden in diesem Punkt als unbegründet.

2.2 Denkmalschutz und ISOS

100 Die Beschwerdeführer rügen, mit der Quartierplanung werde die Grundlage für den Abbruch einer nach Art. 75 bzw. 76 des Baugesetzes der Stadt Chur (BG Stadt Chur, Nr. 611) schützens- oder erhaltenswerten Siedlung geschaffen. Weiter verletze der Quartier-

plan Cadonau das ISOS für die Stadt Chur, indem er den Abbruch einer im ISOS inventarisierten Siedlungsgruppe zulasse. Sie rügen eine mangelhafte Interessensabwägung und beantragen die Einholung von Gutachten der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission sowie der eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege und der ETH Zürich.

2.2.1 Art. 75 und 76 BG Stadt Chur

- 101 Die Beschwerdeführer sind der Meinung, Art. 75 BG Stadt Chur mit seinem Titel «Inventare» statuiere, dass auch das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) integrierender Bestandteil des kommunalen Baugesetzes sei.
- 102 Die Art. 75 und 76 BG Stadt Chur stehen systematisch unter dem Kapitel «Genereller Gestaltungsplan». Art. 73 BG Stadt Chur legt fest, dass der Generelle Gestaltungsplan (GGP) unter anderem geschützte und erhaltenswerte Bauten und Anlagen sowie schützenswerte Natur- und Kulturobjekte, Hecken, Feldgehölze bezeichne.
- 103 Dieser Grundsatzartikel legt also fest, dass auf kommunaler Ebene dem Natur- und Denkmalschutz mittels des Planungsinstruments des GGP zur Durchsetzung verholfen wird. Der GGP ist als Teil der kommunalen Grundordnung grundeigentümerverbindlich (Art. 22 Abs. 2 KRG).
- 104 Als Teil des GGP können die Inventare gelten, die zwischen geschützten und schützenswerten Bauten (Art. 75 BG Stadt Chur) und erhaltenswerten Bauten (Art. 76 BG Stadt Chur) unterscheiden. Geschützte bzw. als schützenswert bezeichnete Bauten dürfen nicht abgebrochen werden. Erhaltenswerte Bauten sind dagegen nach Möglichkeit zu erhalten und ein Abbruch ist nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafürsprechen, die Ersatzbauten erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern.
- 105 Für das Prädikat «schützenswert» oder «erhaltenswert» bedarf es also zwingend der Aufnahme eines Objekts in den GGP. Für eine «self-executing»-Funktion des ISOS innerhalb des Baugesetzes der Stadt Chur bieten die genannten Gesetzesartikel jedoch keine Grundlage. Es bleibt bei der vom Gesetzgeber im NHG festgelegten und von Lehre und Rechtsprechung bestätigen Zuständigkeitshierarchie im Natur- und Heimatschutz, die wie folgt ist: Verfassungsrechtlich sind die Kantone für den Natur- und Heimatschutz zuständig (Art. 78 Abs. 1 BV). Das ISOS als Bundesinventar ist demzufolge nur bei der Erfüllung von Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise in kantonalen bzw. kommunalen Angelegenheiten anwendbar (Art. 2 und 3 NHG; Art. 6 Abs. 2 NHG; vgl. auch BGE 135 II 209, E. 2.1 «Rüti»).

- 106 Beim Erlass eines Quartierplans liegt keine Bundesaufgabe vor. Wir befinden uns hier im Baugebiet, die Bauzone wird nicht vergrössert und es kommen auch sonst keine spezialgesetzlichen Bundeserlasse zur Anwendung, die die kommunale Planungs- und Bewilligungsbehörde in Erfüllung einer Bundesaufgabe anzuwenden hätte.
- 107 Als Zwischenfazit ist festzuhalten, dass das ISOS keine direkte Anwendung auf die vorliegende Quartierplanung findet.
- 108 Immerhin ist mit den Beschwerdeführern einig zu gehen, dass aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zur Bedeutung der ISOS-Inventare die kommunalen Behörden aufgrund der Rechtsnatur des ISOS als Sachplan und Konzept im Sinne von Art. 13 RPG verpflichtet sind, im Rahmen der allgemeinen Planungspflicht und im Einzelfall bei der Erteilung von Bewilligungen das ISOS im Sinne einer umfassenden Interessenabwägung zu berücksichtigen.
- 109 Diese Beurteilung und Interessenabwägung hat die zuständige Einsprache- und Bewilligungsbehörde, vorliegend die Stadt Chur, im angefochtenen Entscheid vorgenommen. Darauf ist nachstehend näher einzugehen.

2.2.2 Berücksichtigung des ISOS bei der Interessenabwägung

- 110 Zunächst ist den Beschwerdeführern entgegenzuhalten, dass die Wohnsiedlung Waldhaus in der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung von Chur weder als schützenswert noch als erhaltenswert im Sinne von Art. 75 bzw. 76 BG Stadt Chur verzeichnet ist.
- 111 Der Beschwerdegegner 2 in seiner Eigenschaft als Grundeigentümer hat dennoch bereits in der frühestmöglichen Planungsphase aus eigenem Antrieb ein Gutachten über den architekturhistorischen Wert der Wohnsiedlung Waldhaus eingeholt und sich eingehend mit deren Bedeutung auseinandergesetzt.
- 112 Dies zeigt das ausführliche Gutachten Seifert von 2017, der Einbezug des kantonalen Denkmalpflegers von 2018 sowie die Durchführung des Investorenwettbewerbs im Jahr 2019, in dessen Teilnahmebedingungen ausdrücklich die Vorgabe vorhanden war, sich mit der siedlungshistorischen Bedeutung der Wohnsiedlung Waldhaus auseinanderzusetzen.
- 113 Gestützt auf diese umfangreichen Abklärungen ist der Beschwerdegegner 2 als Grundeigentümer zum Schluss gekommen, dass die Wohnsiedlung Waldhaus zugunsten einer neuen Überbauung preisgegeben werden soll.

Die Vorinstanz hat die geforderte Interessenabwägung sowohl auf Stufe Nutzungsplanung als auch auf der Stufe der Genehmigung des vorliegenden Quartierplans akribisch und sorgfältig vorgenommen, wie die entsprechenden Erwägungen im angefochtenen Entscheid zeigen. Den Schutzanliegen wurde sowohl bei der Festlegung der Nutzungsplanung mit der Stadtplanungsrevision 2006 Rechnung getragen (E. 15, S. 17 f. des angefochtenen Entscheids). Im Rahmen der Interessenabwägung beim Quartierplan Cadonau wurde den Schutzanliegen noch einmal besondere Aufmerksamkeit geschenkt (E. 15, S. 18-20 des angefochtenen Entscheids). Die Vorinstanz hat sich in diesen genannten Erwägungen zusammengefasst von folgenden Überlegungen leiten lassen:

- Das Areal der zur Klinik Waldhaus gehörenden Wohnsiedlung befindet sich seit dem ersten Zonenplan der Stadt Chur aus dem Jahre 1948 in einer Wohnzone.
- Bei der Stadtplanungsrevision 2006 wurde das Gebiet mit einer Quartierplanpflicht belegt, um eine hohe Qualität der Überbauung zu garantieren.
- Das Hauptgebäude der psychiatrischen Klinik Waldhaus wurde als erhaltenswerte Baute im städtischen Inventar aufgenommen. Zudem ist die Aussichtslage unterhalb des Hauptgebäudes der Klinik freizuhalten.
- Auf einen speziellen Schutzstatus für die Wohnsiedlung Waldhaus wurde in der Grundordnung damals indessen verzichtet. Gegenüber dem schutzwürdigen Hauptgebäude der Klinik Waldhaus war man damals der Auffassung, die vorhandene Baugruppe mit bescheidenen Wohnhäusern aus den vierziger Jahren sei an und für sich nicht erhaltenswert und der möglichst weitgehende Erhalt des grosszügigen Grünraums mit entsprechend hoher Biodiversität wurde als wichtiger angesehen.
- Der Lenkung der Siedlungsentwicklung nach innen wurde bei dieser Nutzungsplanfestlegung der Vorzug gegeben.
- Dabei sei der Leerstand von Wohnungen zu berücksichtigen, der sich laufend verringere, was für eine Neuüberbauung spreche und von den planerischen Rahmenbedingungen berücksichtigt werden müsse.
- Die Wohnsiedlung Cadonau als Plansiedlung sei kulturgeschichtlich interessant, architektonisch aufgrund der sehr bescheidenen Bauweise aber nicht sehr bedeutsam.

- Das Schutzinteresse im Sinne eines ungeschmälernten Erhalts der Siedlung sei als eher untergeordnet zu beurteilen.
- Der auf Grundlage eines vom Kanton (Beschwerdegegner 2) durchgeführten Investorenwettbewerbs ausgearbeitete Quartierplan Cadonau weise eine städtebaulich überdurchschnittliche Qualität auf, wobei es eine gewichtige Vorgabe im Rahmen des Wettbewerbs gewesen war, einen besonderen Umgang mit der städtebaulichen und historischen Qualität des Areals aufzuzeigen (S. 19 des angefochtenen Entscheids).
- Die geplanten Baukörper passen sich dem gewachsenen Terrain an und betten sich in den Hang ein. Die Überbauung gewährleistet grosszügige Zwischenräume, welche den Ein- und Ausblick von der geschützten Klinikhauptbaute gewährleisten.
- Es sind öffentliche Fusswege und Spielplätze vorgesehen und das Quartier wird stark durchgrünt, was einen ökologischen Mehrwert generiere.
- Das gestützt auf den Quartierplan umzusetzende Projekt beeinträchtige zwar die Schutzziele des ISOS, könne aber letztendlich umgesetzt werden, da die Interessen, die für einen Eingriff sprechen, die Schutzinteressen am Erhalt der Siedlung klar überwiegen. Diese Beurteilung vertrete zudem auch die fachkundige Denkmalpflege Graubünden in ihrem Schreiben vom 22.03.2018 (bei den Vorakten, S. 20 des angefochtenen Entscheids).

115 All diese Punkte haben bei der Vorinstanz zum Entscheid geführt, den Quartierplan Cadonau zu genehmigen und den Weg für eine neue, zeitgemässe und überdurchschnittlich gut gestaltete Wohnüberbauung zu ebnen.

116 Die für dieses sensible Gebiet gebotene Interessenabwägung wurde von der Vorinstanz also umfassend vorgenommen. Die Beschwerdeführer vermögen nicht aufzuzeigen, inwiefern diese Interessensabwägung unvollständig oder unkorrekt gewesen wäre. Soweit die Beschwerdeführer die Schlussfolgerungen des Gutachtens Seifert und die Stellungnahme des kantonalen Denkmalpflegers in Zweifel ziehen oder gar die Glaubwürdigkeit absprechen wollen, verfallen sie in unsachliche, appellatorische Kritik, die nicht zu hören ist. Auch wenn es die Beschwerdeführer subjektiv anders empfinden, geht es nicht an, dem kantonalen Denkmalpfleger den Vorwurf eines Gefälligkeitsgutachtens zu machen. Die entsprechende Kritik ist polemisch und daher zurückzuweisen.

117 Nach dem Gesagten erweist sich der Vorwurf der Beschwerdeführer, das ISOS sei im vorliegenden Quartierplanverfahren nicht beachtet worden, als falsch. Das ISOS ist von der Vorinstanz ausdrücklich im Rahmen der Interessenabwägung berücksichtigt worden. Dass die Interessen einer neuen Überbauung im Quartierplangebiet Cadonau die Schutzinteressen an der Erhaltung der bestehenden Wohnsiedlung Waldhaus überwiegen, mag den Beschwerdeführern missfallen, ist aber vom durchgeführten Verfahren und Ergebnis her nicht zu beanstanden.

118 Nach dem Gesagten stehen die von den Beschwerdeführern beantragten Gutachten der ENHK, EDK und der ETH nicht zur Debatte. Es handelt sich hier beim Erlass des Quartierplans Cadonau um eine kommunal-rechtliche Angelegenheit. Die Genehmigungsbehörde hat die dafür erforderlichen Fachberichte eingeholt und gestützt darauf ihren Entscheid gefällt. Eine gesetzliche Pflicht zur Einholung von Gutachten eidgenössischer Kommissionen, geschweige denn der ETH, besteht unter keinem Titel und die Beschwerdeführer vermögen auch nicht aufzuzeigen, wo eine gesetzliche Pflicht zur Einholung solcher Gutachten stehen sollte. Die entsprechenden Gutachtensanträge der Beschwerdeführer sind demzufolge abzuweisen.

2.2.3 Quartierplangestaltung

119 Die Beschwerdeführer 2 führen aus, dass es vorliegend sowohl verbindliche als auch nicht verbindliche Bestandteile des Quartierplans gebe und es sich deshalb um eine „Mogelpackung“ handle. Diese Vorbringen stellen eine nahezu wortwörtliche Wiederholung der Vorbringen der Einsprache vom 09.04.2021 dar. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit den detaillierten Ausführungen der Vorinstanz findet jedoch nicht statt. Grundsätzlich ist diesbezüglich auf Ziff. 14 des ausführlich begründeten Einspracheentscheids der Vorinstanz zu verweisen.

120 Es trifft soweit zu, dass Art. 3 der Quartierplanbestimmungen sämtliche Bestandteile des Quartierplans in verbindliche und nicht verbindliche Bestandteile unterteilt. Zu den nicht verbindlichen Bestandteilen gehören auch die Bestandteile NV2 Richtprojekt Umgebung, NV3a Handbuch zur Umgebungsgestaltung und NV3b Handbuch zur Biodiversität in der Umgebungsgestaltung.

121 Der Vorwurf der Beschwerdeführer 2, dass die nicht verbindlichen Bestandteile des Quartierplans nie umgesetzt würden, ist haltlos. Einerseits handelt es sich, wie bereits dargelegt, um Elemente des Quartierplans respektive der künftigen Gestaltung des Quartierplangebiets, wie bspw. die konkrete Bepflanzung der Gebiete, welche einer weiteren Detailprojektierung bedürfen. Diesbezüglich ist klar festzuhalten, dass ein weitergehender

Detaillierungsgrad der Unterlagen auf Stufe Quartierplan nicht angezeigt ist. Andererseits sind die Bedenken der Beschwerdeführer 2 auch deshalb unbegründet, weil insbesondere die Grundzüge der Umgebungsgestaltung bereits umfassend festgelegt wurden. Konkret wurden im Umgebungsplan V4 (vgl. Art. 3 Abs. 1 Quartierplan) sämtliche Flächen und auch die Art der Begrünung bereits verbindlich festgelegt. Somit wird auch die effektive Umgebungsgestaltung den nicht verbindlichen Bestandteilen des Quartierplans entsprechen. Allfällige Abweichungen können nur äusserst gering ausfallen. Die vorliegenden verbindlichen Quartierplanbestimmungen lassen nur einen äusserst eingeschränkten Gestaltungsspielraum der Umgebung zu, welcher für die Detailplanung eines entsprechenden Bauvorhabens zwingend erforderlich ist. Zusammenfassen sind die Vorbringen unbegründet und die diesbezügliche Beschwerde ist abzuweisen.

2.2.4 Biodiversität, Erhaltung Baum- und Heckenbestand sowie Schutz von Biotopen

122 Die Beschwerdeführerin 1 macht geltend, dass zum Zweck der Erhaltung und Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets sowie der Vernetzung von Biotopen der bestehende Baum- und Heckenbestand im Siedlungsgebiet zu erhalten und abgehende Bäume und Hecken zu ersetzen seien. Die Beschwerdeführer 2 machen weiter geltend, dass die vorgeschlagene Umgebungsgestaltung das Ende der Biodiversität bedeuten würde. Eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem gut begründeten Entscheid der Vorinstanz fehlt bei beiden Beschwerden vollständig. Es ist entsprechend auch auf diesen zu verweisen.

123 Gemäss Art. 18 Abs. 1 und 1^{bis} NHG sind Biotope wie Hecken, Uferbereiche, Riedgebiete, Moore, seltene Waldgesellschaften, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen, als Massnahme zur Erhaltung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen geschützt. Der in Art. 18b Abs. 1 NHG verankerte Schutz von Biotopen von regionaler und lokaler Bedeutung stellt nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung eine vom Bund den Kantonen übertragene Bundesaufgabe dar. Anders als beim Wald (vgl. Art. 3 des Bundesgesetzes über den Wald, SR 921.0), bei der Ufervegetation (Art. 21 NHG) oder bei Mooren von nationaler Bedeutung sind die zu schützenden Lebensräume von regionaler oder lokaler Bedeutung nicht von Gesetzes wegen geschützt, sondern müssen von den zuständigen kantonalen bzw. kommunalen Behörden im Einzelfall erst noch als schützenswert bezeichnet werden. Bei den unter Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG aufgeführten Biotopen wird die Schutzwürdigkeit zwar vermutet, doch müssen diese auch dann eine entsprechende ökologische Qualität aufweisen. Art. 14 Abs. 3 der eidgenössischen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (SR 451.1; NHV) enthält entsprechende Kriterien und Indikatoren zur Bezeichnung und

Bewertung schutzwürdiger Biotop. Somit gilt nicht jeder Lebensraum, in dem durchaus auch einheimische Arten gedeihen können, als Biotop im Sinne des NHG.

124

Das vorliegende Gebiet des Quartierplans wurde weder in das nationale noch in das kantonale Biotopschutzinventar aufgenommen. Auch erfüllt das vorliegende Gebiet die Voraussetzungen gemäss Art. 14 Abs. 3 NHV nicht, um als schutzwürdiges Biotop betrachtet zu werden. Somit handelt es sich vorliegend auch nicht um ein geschütztes Biotop im Sinne des NHG. Vielmehr handelt es sich beim Gebiet des Quartierplans aktuell um Häuser mit Gärten und einer Gartenanlage. Dieses Gebiet verfügt weder über ein gesamthaftes Biotop noch über Kleinstbiotope. Gärten sind überdies Barrieren für natürliche Biotop im Sinne des NHG. Dies führt dazu, dass auch kein ökologischer Ersatz gemäss Art. 15 ff. des Gesetzes über den Natur- und Heimatschutz im Kanton Graubünden (BR 496.000, KNHG) geschuldet ist. Nichtsdestotrotz sieht der vorliegende Quartierplan, mithin der Umgebungsplan des Quartierplans (vgl. V4 Umgebungsplan), umfassende Massnahmen vor, um die Biodiversität im vorliegenden Gebiet zu erhalten respektive zu fördern. Konkret sieht der Quartierplan vier Retentionsbecken als naturnahe Tümpel, Feuchtwiesen, Steinhaufen, Fettwiesen, Hecken, Wäldchen, Bruchsteinmauern, einen Hochstammobstgarten sowie eine intensive Dachbegründung vor. Es wird ein Biotopverbund erstellt, d. h. es werden diverse barrierefreie Kleinstbiotope erstellt. Hinzu kommt, dass das Gebiet des Quartierplans zukünftig verkehrsfrei wird. Die vorgesehene Umgebungsgestaltung schafft entsprechend einen Mehrwert respektive Ausgleich in Bezug auf die Biodiversität. Im Vergleich zur heutigen Situation wird es daher trotz eines Eingriffs in die Umwelt zu einer nachhaltigen Verbesserung in Bezug auf die Biodiversität kommen.

125

Das Gebiet des Quartierplans Cadonau erfüllt die Voraussetzungen eines Biotops nicht. Entsprechend würde es daher weder im nationalen noch im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar aufgenommen. Die Beschwerde ist entsprechend abzuweisen.

126

Festzuhalten ist weiter, dass es sich beim Handbuch zur Biodiversität in der Umgebungsgestaltung um eine Darstellung von verschiedenen Lebensräumen handelt, welche mit dem Projekt geschaffen werden sollen. Es ist mitnichten ein Versprechen – was im Übrigen auch nicht möglich ist –, dass sämtliche dieser Tiere sich im entsprechenden Lebensraum aufhalten und/oder ansiedeln werden. Was das Handbuch und auch der verbindliche Umgebungsplan zeigen, ist aber, dass möglichst viele verschiedene Lebensgrundlagen für Flora und Fauna geschaffen werden sollen. Auch die Bedenken der Beschwerdeführer 2, die vorgesehene Gestaltung der Feuchtstandorte sei nicht umsetzbar, sind unbegründet. Die Erstellung des geplanten Bauvorhabens, insbesondere der Tief-

garage, erfordert einen neuen Bodenaufbau. Dieser ermöglicht die Umsetzung der geplanten Umgebungsgestaltung. Mit verschiedenen Tonschichten beim Wiederaufbau soll ein Untergrund geschaffen werden, welcher die Versickerung verzögert. Dies ermöglicht die Umsetzung der entsprechenden Feuchtwiesen und Teiche. Die Feuchtigkeit, welche für diese Kleinstbiotope benötigt wird, wird durch das Regenwasser auf dem Gebiet des Quartierplans gewonnen. Das oberflächliche Regenwasser sowie das Dachwasser auf dem gesamten Gebiet des Quartierplans werden gespeichert und fliessen direkt in das Ökosystem ein. Dies ist auch der Grund, weshalb auf dem gesamten Gebiet lediglich Notabläufe vorgesehen sind.

127 In Bezug auf die alljährliche Frühlingswanderung der Amphibien ist lediglich anzumerken, dass eine solche – wenn überhaupt – ostwärts über die Loëstrasse zur Klinik Waldhaus und weiter Richtung Fürstenwald erfolgen würde. Die Wiesen werden des Weiteren anhand der vorgesehenen Topographie angeordnet, wodurch auch entsprechend sichergestellt werden kann, dass die richtige Wiese am richtigen Ort erstellt wird. Zudem stellt der vorgesehene Grünkorridor am nördlichen und südlichen Teil des Grundstücks eine Weiterführung der Grünkorridore der Klinik Waldhaus dar. Der GGP der Stadt Chur definiert die Erstellung dieser Korridore als verbindliche Vorgaben und Rahmenbedingungen der Stadt Chur zur Entwicklung des Gebiets Cadonau.

128 Die obigen Ausführungen zeigen eindeutig auf – wie dies im Übrigen auch die Vorinstanz im Einspracheentscheid zutreffend festhält –, dass die Vorbringen zu einem «Ende» der Biodiversität vollends unbegründet und falsch sind. Der Quartierplan beabsichtigt verschiedene Lebensräume i.S.v. Kleinstbiotopen zu schaffen. Mit diesen Kleinstbiotopen wird den verschiedensten Lebewesen eine Lebensgrundlage zur Verfügung gestellt. Das Ziel ist die Ansiedlung möglichst vieler verschiedener Lebewesen in diesen Gebieten. Entsprechend der obigen Ausführungen sind auch die Vorbringen in Bezug auf die Biodiversität unbegründet. Die Beschwerde ist antragsgemäss abzuweisen.

2.2.5 Gewässerschutz

129 Die Beschwerdeführerin 1 macht weiter geltend, dass die Tiefgarage mit 120 Parkplätzen in einer Gewässerschutzzone nicht bewilligungsfähig sei.

130 Grundsätzlich ist bezüglich der gemäss Richtplanprojekt (vgl. Planbezeichnung 1430_31_1801_U-GR_U1_500_A7) geplanten Tiefgarage festzuhalten, dass diese zwar geplant, jedoch nicht Teil des angefochtenen Quartierplans ist. Da jedoch gemäss Art. 27 Abs. 2 Quartierplanbestimmungen sämtliche Parkplätze unterirdisch zu realisieren sind, wird bezüglich der generellen Zulässigkeit einer Tiefgarage Stellung genommen. Es ist

aber auch in diesem Zusammenhang auf den gut und schlüssig begründeten Einspracheentscheid der Vorinstanz sowie auf die Stellungnahme des Amts für Natur und Umwelt vom 24.09.2021 zu verweisen.

131

Die Kantone teilen gemäss Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (SR 814.20, GSchG) ihr Gebiet nach der Gefährdung der unter- und oberirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. Zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer wird ein Gebiet gemäss Art. 29 Abs. 1 lit. a der Gewässerschutzverordnung (SR 814.201, GSchV) als Gewässerschutzbereich A_u gekennzeichnet. Der Gewässerschutzbereich A_u umschliesst sämtliche Grundwasserleiter mit nutzbarem Grundwasser. Die Nutzbarkeit hängt von der Qualität und der Menge an Wasser ab. Die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen bedürfen gemäss Art. 19 Abs. 2 GSchV in diesem besonders gefährdeten Bereich einer kantonalen Bewilligung, sofern sie die Gewässer gefährden können. Die Bewilligung wird gemäss Art. 34 Abs. 4 GSchV erteilt, sofern mit Auflagen und Bedingungen ein ausreichender Schutz der Gewässer gewährleistet werden kann. So dürfen gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, welche unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Sofern jedoch die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens zehn Prozent vermindert wird, kann die Behörde eine Ausnahmegewilligung erteilen. Dies stellt eine Präzisierung von Art. 43 Abs. 4 GSchG dar, wonach Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden dürfen.

132

Der vorliegende Quartierplan befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Dies trifft auch für weite Teile des Churer Rheintals und auf einen Grossteil des Stadtgebiets der Stadt Chur zu. Es handelt sich somit um ein Gebiet, in welchem unterirdische Gewässer geschützt werden. Massgebend für die Frage der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit der Tiefgarage ist somit der Grundwasserspiegel. Im fraglichen Bereich befindet sich die Grundwasserhöhe im Hochstand bei 547 m.ü.M. Gemäss den verbindlichen Koordinaten und Höhenplan des Quartierplans Cadonau befindet sich das gewachsene Terrain über 615 m.ü.M und somit mindestens 68 Meter über dem Hochstand des Grundwassers. Die Höhenkote der Bodenplatte der Tiefgarage liegt bei ca. 614.20 m.ü.M. Sie wird somit ca. 3.20 Meter unterhalb der entsprechenden Häuserpunkte des gestalteten Terrains des Richtplanprojekts der verbindlichen Koordinaten und Höhenplans des Quartierplans Cadonau (vgl. bspw. Haus F, Punkt F1c: 617.53 m.ü.M.) zu liegen kommen. Somit wird sich der tiefste Punkt der geplanten Überbauung mindestens 67 Meter über dem Hochstand des Grundwassers befinden.

- 133 Grabungen und Bohrungen sind im Gewässerschutzbereich A_u somit grundsätzlich bewilligungspflichtig. Die massgebende «Wegleitung Gewässerschutz» sieht zwar grundsätzlich ein erhebliches Gefährdungspotenzial von Baustellen, welche somit der Bewilligungspflicht des Kantons unterstehen. Jedoch gilt dies nicht für Eingriffe, die mindestens zwei Meter über dem maximalen Grundwasserspiegel erfolgen. In diesen Fällen kann auf eine Bewilligung nach Art. 32 GSchV verzichtet werden (vgl. Wegleitung Gewässerschutz, Bundesamt für Umwelt, Land und Landschaft, BUWAL, 2004, S. 64).
- 134 Des Weiteren befinden sich im Bereich des Quartierplans gemäss dem geologischen Vektordatensatz Bachschuttablagerungen. Der Untergrund des Quartierplangebiets besteht in projektrelevanter Tiefe aus Rüfeschutt aus dem Kaltbrunn- und dem Scaläratobel. Diese Körnung ist überwiegend grob. Erst ab einer Tiefe von über 80 Metern treten Murgang-Ablagerungen vermischt mit gerundeten, flusstransportierten Plessurgeröllen auf. Dies ergibt sich u.A. aus diversen Erdsonden-Bohrungen in unmittelbarer Projektnähe. Diese gaben vereinzelt Hinweise auf schwebende Hangwasservorkommen, dies aber erst ab einer Tiefe von 30 bis 35 Metern. Der Grundwasserspiegel des Talgrundwasserleiters ist gemäss Grundwasserkarte sowie gemäss den Erkenntnissen aus den Erdwärmesonden-Bohrungen erst in einer Tiefe von rund 70 Metern zu erwarten. Bei der Erstellung der Baugrube ist zwar mit geringem Hangwasserzufluss zu rechnen, welcher aber für die Trinkwasserreserve nicht gebraucht wird und entsprechend auch keines Schutzes bedarf. Somit besteht im Bereich des Quartierplans kein massgebender Fluss von Hangwasser, welcher für den Schutz der Trinkwasserreserven massgebend wäre.
- 135 Entsprechend werden die Grabungen für die Realisierung der Tiefgarage mindestens 65 Meter über dem maximalen Grundwasserspiegel und mindestens 29 Meter über einem allfälligen Hangwasser erfolgen. Die Erstellung einer Tiefgarage hat weder auf das Speichervolumen noch auf den Durchfluss von nutzbaren Grundwasservorkommen (inkl. Hangwasser) einen Einfluss. Somit bedarf es keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung für den Bau der Tiefgarage. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse, insbesondere aufgrund der Lage des Grundwasserspiegels – was überdies auch entscheidend ist –, kann ausgeschlossen werden, dass durch die Erstellung der Tiefgarage die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten, natürlichen Zustand beeinträchtigt wird. Entsprechend werden durch den Quartierplan sämtliche massgebenden Bestimmungen des Natur- und Umweltrechts eingehalten. Die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist weder für den vorliegenden Quartierplan noch für ein potenzielles Baubewilligungsverfahren mit einer entsprechenden Tiefgarage notwendig. Sämtliche bauliche Massnahmen werden mindestens zwei Meter oberhalb des maximalen Grundwasser-

spiegels erfolgen. Entsprechend bedarf es in Anlehnung an die Wegleitung Gewässerschutz des Bundesamts für Umwelt (BAFU) keiner gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung für die Erstellung der Tiefgarage und somit für das Bauvorhaben. Entsprechend liegt auch entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer 1 und 2 keine Bundesaufgabe vor. Das ISOS ist somit weder für das Quartierplanverfahren noch für ein allfälliges Bauverfahren direkt anwendbar. Die Beschwerde ist entsprechend abzuweisen.

136 Des Weiteren handelt es sich bei den Vorbringen der Beschwerdeführer 2, wonach das Überbauungsprojekt den Gewässerraum tangiere und eine grundlegende Gefährdung des Wasserzuflusses durch die unterirdischen Bauten darstelle (vgl. Ziff. 15.1 der Beschwerde), um eine unbegründete und nicht belegte Parteibehauptung. Erwiesenermassen stellt weder der Quartierplan noch das Bauprojekt eine Gefährdung oder eine Beeinträchtigung von nutzbaren unterirdischen Gewässern sowie eines zu seinem Schutz notwendigen Randgebietes dar.

137 Die Beschwerdeführerin 1 verkennt weiter, dass es sich beim Gebiet, welches vom Quartierplan Cadonau betroffen ist, nicht um ein Naturschutzgebiet oder um eine Naturschutzzone handelt (vgl. Ziff. 15.2 f. der Beschwerde). Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei diesem Gebiet nicht um ein Gebiet, welches im nationalen oder im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar aufgenommen wurde. Anlässlich des Quartierplanverfahrens wurden sämtliche relevanten Abklärungen vorgenommen. Der Quartierplan trägt sämtlichen Gewässerschutzinteressen Rechnung.

138 Wie bereits ausgeführt und auch nie bestritten wurde, befinden sich die Grundstücke des Quartierplans im Gewässerschutzbereich A_U. Es wurde aber bereits in Ziff. 14 des Beschlusses des Stadtrates und dem Amt für Natur und Umwelt hinlänglich ausgeführt, dass es weder aufgrund des Quartierplans als solchem noch aufgrund des zukünftigen Bauvorhabens zu einer Beeinträchtigung zu schützender Gewässer kommt.

139 Auch die Darstellung der beiden Beschwerdeführer, es bedürfe aufgrund des Heizsystems einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, ist nicht korrekt. Es ist soweit zutreffend und wurde auch nie bestritten, dass für die Wärmeerzeugung vor Ort fossile Energieträger nicht zulässig sind. Die Beschwerdeführer verkennen bei ihrer Argumentation aber, dass es neben Heizsystemen mit Erdsondenbohrungen weitere Heizsysteme gibt, welche ohne fossile Energieträger auskommen. Wie dies auch in Art. 29 Abs. 1 Quartierplanbestimmungen vorgesehen ist, soll die gesamte Überbauung an das Fernwärmenetz der Fernwärme Chur AG angeschlossen werden. Davon ausgenommen ist aber das Grundstück des Baufelds G. Somit bedarf es auch künftig für die Wärmeerzeugung kei-

ner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung, sofern kein Heizsystem mit Erdsondenbohrungen gewählt wird, was auch nicht geplant ist. Sofern dies dennoch notwendig sein sollte, wovon jedoch nicht auszugehen ist, würde die Bauherrschaft im Zuge des Baubewilligungsverfahrens ein Gesuch für die notwendigen Bewilligungen einreichen. Dies ist aber im Quartierplanverfahren noch nicht notwendig. Die Beschwerde ist auch diesbezüglich abzuweisen.

140 In Bezug auf die Vorbringen zum Erfordernis einer allfälligen gewässerschutzrechtlichen Bewilligung während des Bauvorhabens ist festzuhalten, dass das Bauvorhaben nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens ist. Sollte für die Erstellung der geplanten Bauten die Einholung entsprechender Bewilligungen erforderlich sein, wird dies die Bauherrschaft selbstredend machen. Da dies jedoch keinen Einfluss auf das vorliegende Verfahren zum Erlass des Quartierplans Cadonau hat und die Beschwerdeführerin 1 auch nicht bestreitet, dass entsprechende Bewilligungen grundsätzlich möglich wären, wird auf eine detaillierte Stellungnahme zu diesen Vorbringen verzichtet. Darüber hinaus handelt es sich um Eingriffe, welche mindestens zwei Meter über dem maximalen Grundwasserspiegel erfolgen werden, für welche es ohnehin keiner gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedarf.

141 Abschliessend ist festzuhalten, dass die Vorbringen der Beschwerdeführerin 1 zu einem umfassenden hydrogeologischen Gutachtens für die Parzellen des Quartierplangebiets, zum Komplex Waldhaus sowie zum Kantonsspital unbegründet sind. Die Vorgaben zum Schutz von Grundwasser muss jedes Bauprojekt für sich alleine einhalten. Zudem handelt es sich sowohl beim Komplex Waldhaus als auch beim Kantonsspital um eigenständige, bereits bestehende Bauten und Anlagen oder bewilligte Bauprojekte, welche keinen Einfluss auf den angefochtenen Quartierplan oder das zukünftige Bauvorhaben haben. Bereits diese Bauten und Anlagen mussten, wie dies auch das kommende Baugesuch muss, jeweils für sich die massgebenden Bestimmungen einhalten. Hinzu kommt, wie dies die Ausführungen der Vorinstanz und auch der Stellungnahme des ANU klar aufzeigen, dass weder eine Gefährdung noch eine Beeinträchtigung von Grundwasserströmen aufgrund ihrer Lagen bestehen kann. Die Beschwerde ist entsprechend abzuweisen.

2.2.6 Gewährung des Ausnützungsbonus

142 Die Beschwerdeführer behaupten, die Erhöhung der Ausnützung von 19 %, die durch den angefochtenen Entscheid gewährt worden sei, führe zu einer nicht mehr zonenkonformen Nutzung und erfordere eine Änderung der Ortsplanung.

143 Die Beschwerdeführer verkennen, dass Art. 88 Abs. 4 lit. b des rechtskräftigen Baugesetzes der Stadt Chur einen Ausnützungsbonus von maximal 20 % der Ausnützung bei besonders guter Gestaltung ermöglicht. Das Baugesetz der Stadt Chur ist ein formelles Gesetz, das von den Stimmberechtigten beschlossen und von der Regierung genehmigt worden ist. Die Gewährung eines Ausnützungsbonus von 19 % erfolgt damit im gesetzlich vorgesehenen Rahmen des Baugesetzes der Stadt Chur. Worin bei dieser Konstellation eine Gesetzesüberschreitung stattgefunden haben soll, ist nach dem Gesagten nicht nachvollziehbar. Der Stadtrat von Chur hat mit der Genehmigung des Quartierplans Cadonau und der Gewährung des entsprechenden Ausnützungsbonus im Rahmen seiner gesetzlichen Befugnisse gehandelt. Die Genehmigung des Quartierplans Cadonau erfordert weder eine Anpassung der städtischen baulichen Grundordnung noch eine Genehmigung der Kantonsregierung.

2.2.7 Lärmschutz und Verkehrsplanung

144 Die Beschwerdeführer machen geltend, die geplante Tiefgarage weise 125 Parkplätze auf. Der dadurch generierte Mehrverkehr verschärfe eine bereits vorhandene Überschreitung der Lärmgrenzwerte gemäss Lärmbelastungskataster.

145 Gemäss dem (nicht verbindlichen) Richtprojekt für den Quartierplan sind 114 Einstellplätze in der Tiefgarage und 13 Besucherparkplätze vorgesehen. Die endgültige Parkplatzanzahl wird jedoch erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt, so dass Lärmfragen in diesem Zusammenhang auch erst im Baubewilligungsverfahren zu überprüfen sind (wobei auch dort wieder entsprechende Einsprachemöglichkeiten bestehen). Grundsätzlich ist deshalb auf diese Rüge der Beschwerdeführer im vorliegenden Quartierplanverfahren nicht einzutreten.

146 Dennoch ist zur Lärmfrage folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 25 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) darf eine neu errichtete ortsfeste Anlage an und für sich nicht zur Überschreitung der Planungswerte führen. Bei einer Tiefgarage von 114 Parkplätzen ist das kaum zu erwarten. Eine UVP-Pflicht besteht erst ab 500 Parkplätzen (UVPV Anhang 1, Ziff. 11.4) und erst ab 150 Parkplätzen muss die Zustimmung der kantonalen Fachstelle eingeholt werden (Art. 4 der Kantonalen Umweltschutzverordnung [KUSV, BR 820.110]). Selbstverständlich sind unabhängig davon in Nachachtung des umweltrechtlichen Vorsorgeprinzips weitere Massnahmen zur Lärminderung zu treffen, soweit dies wirtschaftlich tragbar und technisch zumutbar ist (Art. 11 Abs. 2 USG). Die Bauherrschaft wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen haben,

dass sie nach den Regeln der Baukunde und entsprechenden Empfehlungen ihre Tiefgarageneinfahrt plant und umsetzt, jedoch noch nicht im vorliegenden Quartierplanverfahren.

147 Die Beschwerdeführer zählen dagegen einfach alle Parkhäuser in einem von ihnen selbst gewählten Gebiet zusammen, das rund einen Drittel der Siedlungsfläche von Chur ausmacht. Diese Betrachtungsweise ist sachfremd und umweltrechtlich irrelevant. Die vorgesehene Tiefgarage wird nicht zu einer umweltrechtlich relevanten Verschlechterung der Lärmsituation auf der Cadonastrasse führen. Die Beschwerden erweisen sich auch unter diesem Titel als unbegründet.

3. Kostenfolgen

148 Die Gerichtskosten sind entsprechend dem Ausgang des Verfahrens der unterliegenden Partei zu auferlegen. Entscheidet das Verwaltungsgericht entsprechend den Anträgen der Beschwerdegegnerinnen, sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern aufzuerlegen.

149 Im verwaltungsgerichtlichen Beschwerdeverfahren werden auch Parteientschädigungen zugesprochen. Der Kanton Graubünden (Beschwerdegegner 2) ist hier als Grundeigentümer wie ein Privater betroffen und hat Anspruch auf eine Parteientschädigung. Ebenso die Asga Pensionskasse Genossenschaft (Beschwerdegegnerin 3), die als Projektverfasserin und künftige Baurechtsnehmerin ebenfalls Verfahrenspartei ist. Die entsprechenden Honorarvereinbarungen liegen vor und es wird nach Abschluss des Schriftenswechsels eine detaillierte Kostennote eingereicht. Der Kanton Graubünden ist nicht mehrwertsteuerpflichtig, sodass der auf ihn entfallende Honoraranteil mit Mehrwertsteuer zuzusprechen ist. Die Asga Pensionskasse Genossenschaft ist mehrwertsteuerpflichtig und zum Vorsteuerabzug berechtigt. Der auf sie entfallende Parteikostenanteil ist demzufolge ohne Mehrwertsteuer zuzusprechen.

Mit freundlichen Grüßen



RA M. Law Christian Fey

Fünffach

IV. BEWEISMITTEL

A. Urkunden

- B 1 Honorarvereinbarung Kanton Graubünden
- B 2 Honorarvereinbarung Asga Pensionskasse
- B 3 Bericht Standortinformation Wüest Partner Stadt Chur 20.04.2022
- B 4 BFS Leerwohnungszählung per 01.06.2021

B. Edition

- Bei den Akten der Vorinstanz: Leerwohnungszählung BFS per 01.06.2020
- Bei den Akten der Vorinstanz: Medienmitteilung BFS, 05.10.2020
- Bei den Akten der Vorinstanz: Urteilsvorschläge Schlichtungsbehörde für Mietsachen Plessur vom 21.10.2020

C. Weitere Beweise

Datum Poststempel Vernehmlassung