



Stadt Chur

Stadtrat

Stadtrat, Rathaus, Poststrasse 33, Postfach 810, 7001 Chur

Verwaltungsgericht

Eingang

21. März 2022

Poststempel

N. R 22 15 + R 22 16

Einschreiben

An das Verwaltungsgericht
des Kantons Graubünden
Villa Brunnengarten
Obere Plessurstrasse 1
CH-7000 Chur

Chur, 21. März 2022 PB

138089 / 631.20.40

Verfahren R 22 15 und R 22 16

Sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Verwaltungsrichterinnen und Verwaltungsrichter

Sie erhalten nachstehend die

VERNEHMLASSUNG

der **Stadt Chur**, Rathaus, 7001 Chur, gesetzlich handelnd durch den Stadtrat, hier vertreten
durch RA lic. iur. Patrick Benz, Rechtskonsulent der Stadt Chur,
- Beschwerdegegnerin -

gegen die **Stiftung Helvetia Nostra (R 22 15)**, Bern, mit Vollmacht vertreten durch Rechts-
anwalt Rudolf Schaller, 13 Boulevard Georges-Favon, 1204 Genève, sowie
gegen **Anita Ammann und Mitbeteiligte (R 22 16)**, mit Vollmacht vertreten durch,
RA Dr. iur. Peter Schnyder, Schulstrasse 1, Postfach 115, 7302 Landquart;
- Beschwerdeführende -

betreffend Quartierplan Cadonau

(Beschluss des Stadtrates SRB.2022.56 vom 18./28. Januar 2022, in Sachen Gesuch Quartierplan
Kanton Graubünden, Chur, und **Asga Pensionskasse Genossenschaft**, St. Gallen)





I. Rechtsbegehren

1. Die Beschwerden seien abzuweisen, sofern darauf eingetreten werden kann.
2. Unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge.

II. Begründung

A. Formelles

1. Die örtliche und sachliche Zuständigkeit des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden zur Behandlung der Beschwerde ist gegeben (Art. 4 Abs. 1 Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege, VRG).
2. Beim angefochtenen Beschluss des Stadtrates von Chur handelt es sich um einen letztinstanzlichen kommunalen Entscheid (Genehmigungs- und Einspracheentscheid Quartierplan), der mit Beschwerde beim Verwaltungsgericht angefochten werden kann (Art. 49 Abs. 1 lit. a VRG).
3. Die vorliegende Eingabe erfolgt innert der vom Verwaltungsgericht mit Verfügung vom 4. März 2022 angesetzten Frist (Art. 8 Abs. 1 VRG).
4. Der unterzeichnete Rechtsanwalt ist in seiner Funktion als städtischer Rechtskonsulent für die Vertretung des Stadtrates im vorliegenden Gerichtsverfahren gehörig bevollmächtigt. Eine schriftliche Vollmacht wird auf erstes Verlangen nachgereicht.

B. Sachverhalt

5. Der Kanton Graubünden ist Eigentümer der Liegenschaften Nrn. 453 und 3870 auf Stadtgebiet von Chur. Séverine Lendi wiederum ist Eigentümerin des Grundstückes Nr. 3869. Die Grundstücke befinden sich zwischen der Psychiatrischen Klinik Waldhaus und der Cadonastrasse. Das besagte Gebiet befindet sich gemäss geltendem Zonenplan in der Wohnzone W2. Zudem besteht gestützt auf den Generellen Gestaltungsplan (GGP) und das Baugesetz die Pflicht, bei einer Neuüberbauung vorab eine Quartierplanung durchzuführen. Dazu kommen weitere planungsrechtliche Vorgaben. So ist das Hauptgebäude der psychiatrischen Klinik Waldhaus, das hangaufwärts des Quartierplanungsgebiets liegt, als erhalten zu bewahren. Im städtischen Quartierplan ist das Gebiet als Wohnzone W2 ausgewiesen. Das Gebiet ist als Wohnzone W2 ausgewiesen. Das Gebiet ist als Wohnzone W2 ausgewiesen.



Die Aussichtslage unterhalb des Hauptgebäudes der Klinik ist freizuhalten. Und schliesslich bestehen entlang der Fürstenwaldstrasse und der Scalärastrasse die planerischen Festlegungen "ökologische Vernetzung" sowie entlang der Cadonastrasse "einseitige Baumreihe".

Beweis Augenschein

6. Heute befindet sich im Quartierplangebiet die Wohnsiedlung Waldhaus. Sie ist im Jahr 1945 für die Angestellten der psychiatrischen Klinik Waldhaus gebaut worden. Die Siedlung umfasst zwölf Einfamilienhäuser mit jeweils vier Zimmern. Die Häuser sind mit grosszügigen Grünflächen umgeben. Die Wohnsiedlung ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Baugruppe 0.31 "Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre" mit dem Erhaltungsziel A verzeichnet. Gemäss Erläuterungen zum ISOS gilt für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A, dass deren Substanz zu erhalten ist, störende Eingriffe zu beseitigen und Neubauten nicht zulässig sind. Auf kantonaler und kommunaler Ebene ist die besagte Siedlung in keinem Inventar verzeichnet. Die Ausführungen in den Beschwerde R 22 16, diese Tatsache sei der eigentliche "Elefant im Raum" und werde bewusst verschwiegen, ist nicht nachvollziehbar. Das Gegenteil ist der Fall: sowohl Inhalt wie auch Rechtswirkungen des ISOS wurden von den Beschwerdegegnern im vorinstanzlichen Verfahren eingehend erläutert.

Beweis Auszug ISOS (1)

7. Die Grundeigentümer beabsichtigen, die bestehende Wohnsiedlung Waldhaus abzubauen und im Rahmen eines zu vergebenden Baurechts mit Wohnhäusern überbauen zu lassen. Aufgrund dieser Ausgangslage hat der Kanton Graubünden verschiedene Beurteilungen zur Siedlung eingeholt, nämlich ein architekturhistorisches Gutachten, eine Beurteilung zu den raumplanerischen und denkmalpflegerischen Interessen mit den daraus abgeleiteten Bedingungen für ein Quartierplanverfahren sowie eine Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden. Zur Ermittlung der Baurechtsnehmenden wiederum ist ein Investorenwettbewerb durchgeführt worden. Im Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2019 wird festgehalten, entscheidend für die Vergabe des Baurechtes sei nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des vorgeschlagenen Projekts. Es gehe um eine attraktive Lösung für eine zukünftige Arealnutzung, welche das Quartier bereichere. Die Projektstudie Nr. 1 "Baumweissling" der Architekten Bollhalder Eberle, St. Gallen, sei als attraktive Lösung für die zukünftige Arealnutzung zu betrachten.



len, und der Fachplaner SIMA / BREER Landschaftsarchitektur, Winterthur, wurde gestützt auf die Vorgaben des Wettbewerbs als Siegerprojekt erkoren.

Beweis Augenschein

Architekturhistorisches Gutachten Seifert vom 20. Februar 2017 (2)

Bericht Plan-Idee vom 9. Februar 2018 (3)

Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden vom 22. März 2018 (4)

Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2019 (5)

Unterlagen Investorenwettbewerb (Edition vom Kanton Graubünden)

8. Gestützt auf die Ergebnisse des Investorenwettbewerbs haben die Grundeigentümer einen privaten Quartierplan erarbeiten lassen. Der Perimeter des Quartierplans umfasst die Grundstücke Nm. 453, 3869 und 3870. Der Zweck der Planung besteht darin, die Rahmenbedingungen zur Bebauung, Erschliessung, Gestaltung und Nutzung des Gebiets festzulegen. Angestrebt wird eine hohe städtebauliche, architektonische und raumplanerische Qualität. Im Speziellen bezweckt der Quartierplan einen haushälterischen Umgang mit der Bauzone, Rücksichtnahme auf das historische Klinikgebäude Waldhaus und die Aussichtslage sowie eine ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung (vgl. Art. 2 V1 Quartierplanbestimmungen). Die Quartierplanung erfolgte in mehreren Verfahrensschritten bzw. Phasen. Dabei sind - wie bei allen städtischen Quartierplanungen - Zwischenbeurteilungen durch die Baukommission bzw. dem Stadtrat mit Empfehlungen für die Weiterbearbeitung erfolgt, um den Gesuchstellenden eine gewisse Planungssicherheit zu geben. Eine detaillierte und verbindliche Prüfung konkreter, projektbezogener (rechtlicher) Fragen geht mit diesen Zwischenbeurteilungen jedoch nicht einher. Dies erfolgt erst im Rahmen des Genehmigungsentscheides.

Beweis Merkblatt Übersicht Quartierplanverfahren Stadt Chur, Oktober 2014 (6)

Antrag der Baukommission BK.2020.49 vom 15. Juli 2020 (7)

Beschluss des Stadtrates SRB.2020.644 vom 18. August 2020 (8)

Antrag der Baukommission BK.2020.101 vom 18. November 2020 (9)

Beschluss des Stadtrates SRB.2020.1135 vom 15. Dezember 2020 (10)

9. Auf die Publikation des Quartierplans Cadonau vom 12. März 2021 im Amtsblatt der Stadt Chur hin sind innerhalb der 30-tägigen Auflagefrist drei Einsprachen eingegangen, mit welchen übereinstimmend beantragt wird, der Quartierplan Cadonau sei nicht



zu genehmigen. Der Kanton Graubünden und die künftige Baurechtsnehmerin wiederum lassen in ihren Vernehmlassungen die kostenfällige Abweisung der Einsprachen beantragen, soweit darauf einzutreten ist.

- Beweis** Dossiermappe Auflageakten Quartierplan Cadonau im Original,
 gemäss separatem Beilagenverzeichnis (11)
 Einsprache Stiftung Helvetia Nostra vom 9. April 2021 (12)
 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse
 Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen (13)
 Einsprache Barbara Rimml, Robert Cavegn, Rita Cavegn
 vom 8. April 2021 (14)
 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse
 Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen (15)
 Einsprache Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte vom 9./10. April 2021
 mit Vollmachten (16)
 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse
 Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen (17)
 Ergänzung Einsprache Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte vom
 31. August 2021 mit Bundesgerichtsurteil (18)

10. In der Folge verlangte die Stadt von den Gesuchstellenden ergänzende Angaben im Zusammenhang mit dem Gewässerschutz, worauf das Amt für Natur und Umwelt des Kantons Graubünden (ANU) am 24. September 2021 einen hydrogeologischen Fachbericht erstellt hat. Dieser gelangt zusammenfassend zum Ergebnis, für die Realisierung des Bauvorhabens mit Tiefgarage sei keine gewässerschutzrechtliche Spezialbewilligung erforderlich, da sich der Grundwasserspiegel des Talgrundwasserleiters im Bereich des Quartierplangebiets Cadonau in sehr grosser Tiefe, mithin 60 Meter bis 75 Meter unter der Terrainoberfläche, befinde. Entsprechend könne auf die Erteilung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung verzichtet werden. Die Einsprechenden erhielten Gelegenheit, sich dazu schriftlich vernehmen zu lassen.

- Beweis** Schreiben RA MLaw Fey vom 28. September 2021 mit
 Fachbericht Grundwasserschutz ANU vom 24. September 2021 (18)
 Schreiben Hochbaudienste vom 7. Oktober 2021 Aufforderung
 zur Stellungnahme zum Fachbericht Grundwasserschutz ANU (19)
 Stellungnahme Stiftung Helvetia Nostra vom 18. Oktober 2021 zu
 Fachbericht ANU (20)



Stellungnahme Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte
vom 18. November 2021 zu Fachbericht ANU (21)

11. Die Baukommission befasste sich anlässlich der Sitzung vom 8. Dezember 2021 mit dem Quartierplan und den Einsprachen und stellte dem Stadtrat Antrag. Mit Beschluss SRB.2022.56 vom 18. Januar 2022, mitgeteilt am 28. Januar 2022, genehmigte der Stadtrat den Quartierplan und wies gleichzeitig die Einsprachen ab, soweit überhaupt darauf eingetreten werden konnte. Gegen diesen Beschluss richteten sich die beim Verwaltungsgericht erhobenen Beschwerden vom 24. Februar 2022 und vom 2. März 2022.

Der Stadtrat tagt - ohne gegenteiligen Hinweis auf dem jeweiligen Beschluss selbst - immer in der ordentlichen und in der Stadtverfassung vorgesehenen Dreierbesetzung, ergänzt durch den Stadtschreiber. Aus dem Rubrum des angefochtenen Beschlusses lässt sich zudem entnehmen, dass der Stadtpräsident in den Ausstand getreten ist und für ihn der erste Stadtratsstellvertreter Einsitz genommen hat. Die personelle Zusammensetzung des Stadtrates inklusive Stellvertretungen findet sich auf der Homepage der Stadt Chur unter der Rubrik "Über Chur/Stadtrat" (aktueller Stand, aber auch rückwirkend für die letzten rund 60 Jahre).

Beweis Antrag der Baukommission BK.2021.101 vom 8. Dezember 2021 (22)
 Beschluss des Stadtrates SRB.2022.56 vom 18. Januar 2022 (23)
 Gesuch RA Dr. iur. Peter Schnyder vom 14. Februar 2022 (24)
 Elektronische Übermittlung der Akten mit E-Mail vom 16. Februar 2022 (25)

C. Rechtliches

12. Zur rechtlichen Begründung der eingangs gestellten Anträge wird auf den Einsprachentscheid des Stadtrates SRB.2022.56 vom 18. Januar 2022 verwiesen. Daran ist trotz der unausgewogenen Rundumschläge der Beschwerdeführenden gegen die Stadtbehörden sowohl inhaltlich als auch im Ergebnis festzuhalten. Es liegt in diesem Zusammenhang weder eine Rechtsverletzung, eine Überschreitung oder ein Missbrauch des Ermessens noch eine unrichtige oder unvollständige Feststellung des rechtserheblichen Sachverhaltes vor (vgl. Art. 51 Abs. 1 lit. a und b VRG).

13. Der Quartierplan regelt im Rahmen der (geltenden) Grundordnung die Gestaltung und Erschliessung von Bauzonen mit Folgeplanung oder von weiteren Teilgebieten der



Bauzone im Detail (Art. 51 Abs. 1 Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, KRG). Weiter besteht der Quartierplan aus den Quartierplanbestimmungen und je nach Zweck aus dem Quartiergestaltungsplan sowie dem Quartiererschliessungsplan (Art. 51 Abs. 2 KRG). Die Quartierplanbestimmungen enthalten Vorschriften über die Gestaltung der Bauten und Anlagen, über die Ausführung, den Unterhalt und die Erneuerung der Quartiererschliessung sowie die Aufteilung der Planungs- und Erschliessungskosten. Sie können die Bauvorschriften der Grundordnung ergänzen (Art. 52 Abs. 1 KRG). Eine Quartierplanung hält vor einer gerichtlichen Überprüfung stand, wenn keine gesetzlichen Vorschriften verletzt und die öffentlichen Interessen im Rahmen des pflichtgemässen Ermessens wahrgenommen worden sind (vgl. Urteile des Verwaltungsgerichts Graubünden R 12 3 vom 22. August 2012, E.2 und R 08 39 vom 19. September 2008, E.2; PVG 1993 Nr. 43, Nr. 44). Der Quartierplan Cadonau erfüllt die verlangten Voraussetzungen und wurde daher vom Stadtrat zurecht genehmigt.

14. Die Stiftung Helvetia Nostra (Verfahren R 22 15) macht unter dem Kapitel "II. Formelles" geltend, sie sei legitimiert, eine Beschwerde gegen die genehmigte Quartierplanung einzureichen. Dies gilt es zu verneinen, die *Legitimation fehlt* und auf die Beschwerde der Stiftung ist nicht einzutreten. Es ist zwar unbestritten, dass die Stiftung Helvetia Nostra zu den nach Art. 12 Abs. 1 lit. b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) beschwerdebefugten Organisationen im Bereich des Natur- und Heimatschutzes gehört (vgl. Ziff 9 Anhang zur Verordnung über die Bezeichnung der im Bereich des Umweltschutzes sowie des Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen, VBO). Wie sich bereits aus dem Titel des 1. Abschnitts des NHG ergibt ("Naturschutz, Heimatschutz und Denkmalpflege bei Erfüllung von Bundesaufgaben"), steht die Verbandsbeschwerde jedoch nur offen, soweit der angefochtene Entscheid die Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 Bundesverfassung (BV) und Art. 2 NHG betrifft. Gemäss Art. 78 Abs. 1 BV sind für den Natur- und Heimatschutz grundsätzlich die Kantone zuständig. Was unter der Erfüllung einer Bundesaufgabe im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BV zu verstehen ist, führt Art. 2 Abs. 1 NHG in nicht abschliessender Weise aus. Dazu gehören die Planung, Errichtung und Veränderung von Werken und Anlagen durch den Bund, wie z.B. Bauten und Anlagen der Bundesverwaltung, Nationalstrassen oder Bauten und Anlagen der Schweizerischen Bundesbahnen (lit. a), die Erteilung von Konzessionen und Bewilligungen, wie zum Bau und Betrieb von Verkehrsanlagen, Transportanstalten, Werken und Anlagen zur Beförderung von Energie, Flüssigkeiten oder Gasen oder zur Übermittlung von Nachrichten sowie Bewilligungen zur Vornahme von Rodungen (lit. b) sowie die Gewährung von Beiträgen an Planungen, Werke und Anlagen, wie Meliorationen, Sanie-



rungen landwirtschaftlicher Bauten, Gewässerkorrekturen, Anlagen des Gewässerschutzes und Verkehrsanlagen (lit. c). Entscheide kantonaler Behörden über Vorhaben, die voraussichtlich nur mit Beiträgen nach Absatz 1 Buchstabe c verwirklicht werden, sind der Erfüllung von Bundesaufgaben gleichgestellt (Art. 2 Abs. 2 NHG). Nach ständiger Rechtsprechung kann eine Bundesaufgabe auch dann vorliegen, wenn eine kantonale oder kommunale Behörde eine Verfügung erlassen hat. Zu den Bundesaufgaben gehören mithin auch der Gewässerschutz, der Schutz von Mooren und Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung (vgl. zum Ganzen BGE 139 II 271 E.9.2, mit zahlreichen Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Voraussetzung für das Vorliegen einer "Bundesaufgabe" ist danach in erster Linie, dass die angefochtene Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in die Zuständigkeit des Bundes fällt und bundesrechtlich geregelt ist. Demgegenüber steht bei der Bewilligung des Quartierplans Cadonau keine Bundesaufgabe zur Debatte, auch nicht in Bezug auf den Gewässerschutzbereich A_w, der weite Teile des Siedlungsgebiets umfasst (vgl. Urteil Bundesgericht 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020 E.5. und 6.). Im Übrigen geht es vorliegend weder um eine Zonenplanänderung bzw. -revision noch um eine Verringerung der Bauzonen. Gemäss der kantonalen Richtplanung bzw. der in diesem Zusammenhang ermittelten Kapazitätsreserven steht eine Verkleinerung der Bauzonen ohnehin nicht zur Debatte. Die Stadt Chur verfügt offensichtlich nicht über zu grosse Bauzonen. Die von der Stiftung Helvetia Nostra in Ziffer II./2. zitierte bundesgerichtliche Rechtsprechung, welche ihr in Einzelfällen die Legitimation zugesprochen hat, ist für die Beurteilung des vorliegenden Falles nicht einschlägig.

15. Anita Ammann und Mitbeteiligte (Verfahren R 22 16) behaupten in ihrer Beschwerdeingabe, alle Beschwerdeführenden und darüber hinaus sämtliche Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Chur seien berechtigt, um Beschwerde gegen den Quartierplan Cadonau zu erheben. Dies, weil dadurch die "kommunale Richtplanung Loë" und die hängige Revision der Ortsplanung präjudiziert werde. Diese Auffassung ist qualifiziert falsch. Gemäss Art. 18 Abs. 3 KRVO gelten für die *Einsprachelegitimation in einem Quartierplanverfahren* die gleichen Voraussetzungen wie für die Planungsbeschwerde an die Regierung. Die Legitimationsvoraussetzungen für die Planungsbeschwerde an die Regierung sind in Art. 101 Abs. 2 KRG geregelt. Zur Beschwerde berechtigt sind daher Personen, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung der Planung haben oder nach Bundesrecht zur Beschwerdeführung legitimiert sind (vgl. PVG 1997 Nr. 56, 1993 Nr. 31 und 32). Verlangt ist neben der formellen Beschwerde, dass die beschwerdeführenden Personen über eine spezifische Beziehungsnähe zur Streitsache verfügen und einen praktischen Nutzen aus der Aufhebung der



Änderung des angefochtenen Entscheids ziehen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss bei Quartierplanungen insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein. Danach sind Nachbarn zur Beschwerdeführung gegen ein Bauvorhaben legitimiert, wenn sie mit Sicherheit oder zumindest grosser Wahrscheinlichkeit durch Immissionen wie Lärm, Staub, Erschütterungen, Licht oder andere Einwirkungen betroffen werden, die der Bau oder Betrieb der fraglichen Anlage hervorruft. Die Legitimation ist allein schon aufgrund der räumlichen Nähe - anzuerkennen, wenn das Quartierplangebiet an dasjenige des Einsprechenden angrenzt oder nur durch einen Verkehrsträger davon getrennt ist (Urteil Bundesgericht 1C_203/2012 vom 18. Januar 2013 E. 1.2, mit Hinweisen). Als wichtiges Kriterium zur Beurteilung der Betroffenheit dient in der Praxis die räumliche Distanz zum Bauvorhaben. Die Rechtsprechung bejaht in der Regel die Legitimation von Nachbarn, deren Liegenschaften sich in einem Umkreis von bis zu rund 100 m befinden. Bei grösseren Entfernungen muss eine Beeinträchtigung glaubhaft gemacht und gestützt auf eine Gesamtwürdigung der konkreten Verhältnisse beurteilt werden (BGE 140 II 214, Urteil Bundesgericht 1C_608/2019 vom 7. Dezember 2020 E.4; ZBI 116/ 2015, S. 352). Der Beeinträchtigung muss ein gewisses Gewicht zukommen, um eine Betroffenheit zu begründen, die grösser ist als diejenige der Allgemeinheit (Urteil des Bundesgerichts 1C_547/2019 vom 16. April 2020 E. 3.2 mit Hinweisen). Ein schutzwürdiges Interesse wiederum liegt vor, wenn die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprechenden durch den Ausgang des Verfahrens beeinflusst werden kann (vgl. BGE 137 II 32 E. 2.2.2; Urteil des Bundesgerichts 1C_181/2013 vom 14. November 2013 E. 1.2). Die einsprechende Person kann insofern die Überprüfung eines Bauvorhabens im Lichte all jener Rechtssätze verlangen, die sich rechtlich oder tatsächlich in dem Sinne auf ihre Stellung auswirken, dass ihr im Falle des Obsiegens ein praktischer Nutzen entsteht (BGE 141 II 50 E.2.1).

Aufgrund der direkten Betroffenheit sowie den möglichen Auswirkungen des Quartierplans sind die einsprechenden Privatpersonen nach Auffassung des Stadtrates bis zu einer Distanz von rund 100 Metern legitimiert, gegen den Quartierplan Cadonau zu opponieren, sofern sie Liegenschaften in dieser Entfernung besitzen und/oder bewohnen. Allen weiteren Personen ausserhalb eines Perimeters von rund 100 Metern kommt die verlangte Betroffenheit mangels glaubhaft gemachter Beeinträchtigung nicht zu. Ihre Betroffenheit erweist sich bei diesen Beschwerdeführenden nicht als grösser als jene der Allgemeinheit, so dass sie *nicht zur Beschwerdeerhebung legitimiert* sind. Konkret sind dies von den (verbleibenden) Beschwerdeführenden:

- Amman Anita an der Loëstrasse 116 (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 800 m);
- Cinzia Caltabiano an der Kaltbrunnstrasse 12 (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 1100 m);



- Regi Heidi und Guolf am Heckenweg 5 (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 1300 m);
- Valaulta Angelina an der Cadonastrasse 1 (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 300 m);
- Vivalda Gianrico an der Loëstrasse 91 (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 990 m);
- Vivalda-Wetten Elaine in Davos Dorf (Distanz zum Quartierplangebiet ca. 60 km).

16. In der Beschwerde R 22 16 wird geltend gemacht, der Stadtpräsident und allenfalls der gesamte Stadtrat hätten für die Beurteilung der Einsprache und die Genehmigung des Quartierplans in den *Ausstand* zu treten, da ersterer Mitglied des Beurteilungsgremiums gewesen sei, das im Rahmen des durchgeführten Investorenwettbewerbs dem Projekt "Baumweissling" den Zuschlag erteilt habe. Der Stadtrat wiederum habe bei den einzelnen Planungsschritten des Quartierplans mitgewirkt und auch Zwischenentscheide gefällt.

Zum beantragten Ausstand des Stadtpräsidenten gilt es festzuhalten, dass er als stimmberechtigtes Mitglied des Beurteilungsgremiums am Investorenwettbewerb Areal Cadonau Chur teilgenommen hat. Das Bundesgericht befand in seinem Urteil 1C_914/2013 vom 26. Juni 2014 (BGE 140 I 326) über die Befangenheit von Personen, die in einem Preisgericht bei der Auswahl des siegreichen Projektes als Entscheidungsträger mitgewirkt hatten und in der Folge im *Einspracheverfahren* (sic!) über das gleiche Planungs- bzw. Bauvorhaben erneut Einsitz nahmen. Das Bundesgericht erblickte darin eine rechtlich relevante Befangenheit und einen Verstoß gegen Art. 29 Abs. 1 BV. Entsprechend ist Urs Marti bei der Behandlung der Einsprachen und der Genehmigung der Quartierplanung in den Ausstand getreten. Stattdessen hat der erste Stadtratsstellvertreter Einsitz genommen, wie dies im angefochtenen Beschluss klar kommuniziert wird.

Unberechtigt ist demgegenüber der Einwand, der Stadtpräsident hätte bereits bei den Beschlüssen vom 18. August 2020 und vom 15. Dezember 2020 (unsere Beilagen 8 und 10) in den Ausstand treten müssen. Das Bundesgericht hat sich im Urteil 1C_150/2009 vom 8. September 2009 (vgl. auch Urteil Bundesgericht 1C_525/2009 vom 15. April 2010 E.2.1.1) ausführlich zur Befangenheit der Baubehörden wegen unzulässiger Vorbefassung geäußert. Nach den bundesgerichtlichen Erwägungen darf das Vorfrageverfahren, das ohne Beteiligung legitimer Dritter stattfindet, das Baubewilligungsverfahren nicht vorwegnehmen und nicht den Anschein erwecken, die zuständige Behörde werde ihre Beurteilung des Bauvorhabens im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren nicht mehr revidieren. Ob dies der Fall ist, hängt von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab, namentlich von Art, Umfang und Bedeutung der aufgeworfenen baurechtlichen Fragen, dem Entscheidungsspielraum der Baubehörde und dem Projektierungsstadium. Bei der Beantwortung abstrakter Rechtsfragen in einem



frühen Stadium der Projektierung besteht in aller Regel keine Gefahr der späteren Befangenheit. Gleiches gilt bei Auskünften über baurechtliche Fragen, die bei einer späteren Anfechtung durch Dritte von den Rechtsmittelbehörden frei überprüft werden können. Dagegen kann bei einer umfangreichen, detaillierten und abschliessenden Prüfung konkreter, projektbezogener Fragen die Gefahr einer Vorbestimmung des Baubewilligungsverfahrens bestehen. Bei den erwähnten Stadtratsbeschlüssen sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt. Beim ersten ging es um die vorläufige Beurteilung des städtebaulichen Entwurfs und Empfehlungen zur Weiterbearbeitung. Beim zweiten Beschluss des Stadtrates wurde die Freigabe des Quartierplans zur öffentlichen Auflage beschlossen, wie dies Art. 18 Abs. 1 KRVO vorsieht. Eine Einsprache war zu diesem Zeitpunkt nicht zu behandeln und eine solche wäre beim damaligen Verfahrensstand und -inhalt ohnehin ausgeschlossen gewesen. Ebenso wenig hat der gesamte Stadtrat in den Ausstand zu treten. Dies gilt selbst dann, wenn stadteigene Bauvorhaben betroffen sind oder der Stadtrat - wie vorliegend - bei den jeweiligen einzelnen Planungsschritten und den bei Quartierplanungen notwendigen Zwischenentscheiden bereits von Gesetzes wegen als Baubehörde mitgewirkt und damit öffentliche Interessen wahrgenommen hat (vgl. Art. 17 Abs. 2 KRVO; PVG 2011 Nr. 20, mit Hinweisen). Bei keinem der Stadratsmitglieder und auch nicht beim ersten Stellvertreter (Gemeinderat Mario Cortesi) ist ein unmittelbares persönliches Interesse an der Verwirklichung des Quartierplans Cadonau ersichtlich, geschweige denn vorhanden (vgl. Art. 33 Abs. Gemeindegesezt des Kantons Graubünden, GG). Im Übrigen hält Art. 6a Abs. 3 VRG ausdrücklich fest, Ausstandsgründe gemäss Abs. 1 lit. d dieser Bestimmungen "finden für die Gemeinden *keine Anwendung*". Der besagte und hier nicht anwendbar lit. d verlangt den Ausstand, wenn Personen "*in anderer amtlicher Stellung an einem Entscheid ... im gleichen Verfahren mitgewirkt haben*". Damit fällt die ganze Argumentation der Beschwerdeführenden in Sachen Vorbefassung wie ein Kartenhaus zusammen.

17. Im Beschwerdeverfahren R 22 16 wird zu Unrecht moniert, der unterzeichnete Rechtskonsulent habe sich geweigert, *Protokolle* u.a. von nicht näher bezeichneten *Stadtrats-sitzungen* herauszugeben. Dabei wird nach wie vor übersehen, dass Sitzungsprotokolle des Stadtrates nicht der Öffentlichkeit zugänglich sind. Art. 12 Abs. 2 GG bestimmt, dass ohne anderslautendes kommunales Recht die Einsicht in die Protokolle des Gemeindevorstandes und der übrigen Gemeindebehörden nur gestattet wird, wenn schutzwürdige Interessen geltend gemacht werden können. Das städtische Gesetz über das Öffentlichkeitsprinzip vom 16. November 2017 (Öffentlichkeitsgesetz, RB 132) wiederum sieht vor, dass für jede Person ein Recht auf Zugang zu öffentlichen Dokumenten besteht, vorbehältlich entgegenstehender öffentlicher oder privater Inte-



ressen (vgl. Art. 7 und 8 Öffentlichkeitsgesetz). Vorbehalten bleiben auch Spezialbestimmungen, die bestimmte Informationen als geheim bezeichnen oder von diesem Gesetz abweichende Voraussetzungen für den Zugang zu bestimmten Informationen vorsehen (Art. 5 lit. b Öffentlichkeitsgesetz). Eine solche Spezialbestimmung findet sich in der Geschäftsordnung für den Stadtrat vom 1. Dezember 2008 (GO, RB 122), die gestützt auf Art. 32 Verfassung der Stadt Chur vom 5. Juni 2005 (RB 111) erlassen wurde. Art. 10 GO bestimmt, dass die Verhandlungen des Stadtrates nicht öffentlich sind. Art. 15 Abs. 4 GO legt fest, dass auch die Protokolle der Sitzungen nicht öffentlich sind. Aus all diesen Gründen besteht daher keine Veranlassung, den Beschwerdeführern Einsicht in die Protokolle des Stadtrates und damit in die interne Meinungsbildung Einsicht zu gewähren (vgl. dazu Häfelin/Müller/Uhlmann, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, Rz. 1021). Alle massgeblichen Begründungen haben im angefochtenen Beschluss vom 18. Januar 2022 Aufnahme gefunden. Unerfindlich bleibt im Übrigen, weshalb bei dieser Sachlage wie im Verfahren R 22 16 behauptet die Artikel 12, 13, 16 und 17 VRG verletzt sein sollten.

18. In der Beschwerdeeingabe R 22 16 wird weiter geltend gemacht, der Stadtrat habe das Replikrecht und damit das *rechtliche Gehör* verletzt, da keine Akteneinsicht gewährt worden sei. Zudem habe der Stadtrat in seiner Entscheidungsbegründung "seitenlang" und "wörtlich" die Ausführungen der Investoren übernommen. Dazu bleibt vorab anzumerken, dass es den Vorgaben an einen korrekt redigierten Entscheid entspricht, sowohl die Ausführungen der Einsprechenden als auch jene der Planenden ausführlich im Sachverhaltsteil des Beschlusses wiederzugeben. Was es daran zu bemängeln gilt, ist nicht nachvollziehbar. Ebenso wenig liegt eine Verletzung des Akteneinsichtsrechtes vor. Zum einen wurde Art. 45 Abs. 4 KRVO eingehalten. Gemäss dieser Bestimmung ist ein doppelter Schriftenwechsel in einem Baueinspracheverfahren nicht vorgesehen. Des Weiteren ergeben sich die vorgetragenen Argumente beider Seiten im Detail aus dem angefochtenen Beschluss des Stadtrates. Zum anderen haben die Beschwerdeführenden spätestens mit der Zustellung des Links in der E-Mail vom 16. Februar 2022 (Beilage 25) umfassende Akteneinsicht erhalten. Ihr Akteneinsichtsgesuch datiert vom 14. Februar 2022. Die Akteneinsicht hätte aber durchaus bereits früher beantragt werden können. Und schliesslich waren die Beschwerdeführer offensichtlich in der Lage, sich ein richtiges Bild über die Tragweite des angefochtenen Beschlusses zu machen, eine umfangreich begründete Beschwerde mit beinahe 30 Seiten beim Verwaltungsgericht, das über eine umfassende Kognition verfügt, einzureichen und damit die Genehmigung des Quartierplans Cadonau sachgerecht anzufechten (vgl. zum Ganzen: Urteil Verwaltungsgericht Graubünden R 18 15 vom 7. Januar 2020 E 2.5. mitgeteilt).



Hinweisen). Aus all den vorstehend dargelegten Gründen kann von einer Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht die Rede sein. Die Rückweisung an die Vorinstanz hätte einzig einen prozessualen Leerlauf zur Folge

19. Eine rechtskräftige Nutzungsplanung ist für jedermann verbindlich, sowohl für die Behörden als auch für die Grundeigentümer (Art. 21 Abs. 1 RPG). Dies wird von den Beschwerdeführenden geflissentlich übersehen und als Banalität abgetan. Damit Nutzungspläne ihre Funktion erfüllen können, bedarf es einer gewissen Beständigkeit der Pläne, was Ausfluss des Grundsatzes der Rechtssicherheit ist. Eine akzessorische Überprüfung eines Nutzungsplans im Rahmen eines Einsprache- oder Rechtsmittelverfahrens gegen einen Quartierplan ist grundsätzlich ausgeschlossen (vgl. Urteil Bundesgericht 1C_493/2021 vom 15. Februar 2022 E. 3.3.3. mit Hinweisen). Ohnehin können der Bauherrschaft im Quartierplanverfahren nur die grundeigentümerverbindlichen Vorgaben der städtischen Grundordnung entgegengehalten werden. Nur ausnahmsweise lässt die Rechtsprechung eine vorfrageweise Überprüfung der Grundordnung bzw. des Zonenplans zu, nämlich dann, wenn sich die tatsächlichen Verhältnisse oder die gesetzlichen Voraussetzungen seit Annahme des Plans in einer Weise geändert haben, dass das öffentliche Interesse an der Beibehaltung der auferlegten Nutzungsbeschränkungen dahingefallen sein könnte. Diese Präzisierung entspricht der Überprüfungspflicht von Nutzungsplänen gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG (vgl. BGE 144 II 41 E.5 [Pra 11/2018 Nr. 129], BGE 127 I 103 E.6b).

Die Voraussetzungen für eine vorfrageweise Überprüfung der Nutzungsplanung aus dem Jahr 2006 sind vorliegend nicht gegeben. Die Tatsache, dass eine Revision der Grundordnung ansteht und in der Nähe des Quartierplangebietes in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen seitens des Kantonsspitals eine rege Bautätigkeit stattfindet, hat selbstredend nicht zur Folge, dass alle weiteren Projekte in den bestehenden Bauzonen ausgesetzt werden müssten. Das Stadtentwicklungskonzept (STEK) 2050 wurde vom Stadtrat soeben verabschiedet und auf www.chur.ch publiziert, so dass nicht einmal annähernd von einer unkoordinierten städtebaulichen Entwicklungsstrategie die Rede sein kann. Weiter befindet sich das besagte Quartierplangebiet bereits seit 1948 in einer Bauzone. Der Entscheid der Stadtbevölkerung, im Rahmen der Totalrevision der Ortsplanung von 2007 das Areal der Wohnsiedlung von einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA) in eine Wohnzone W2, die mit einer Quartierplanpflicht und weiteren Anordnungen gemäss GGP belegt ist, umzuzonen, ist auch aktuell nicht zu beanstanden. Die planerischen Vorgaben ermöglichen eine in jeder Hinsicht qualitativ hochstehende Überbauung, ohne dass eine Vergrösserung der



Bauzone notwendig wäre. Dies entspricht exakt der Intention des Bundesgesetzgebers bzw. den Planungsgrundsätzen nach Art. 3 Abs. 3 RPG und insbesondere den Anforderungen der bestmöglichen Verdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen.

20. Unzutreffend ist die Annahme, der Quartierplan müsse durch "kantonale Behörden" bewilligt werden. Gemäss Art. 53 Abs. 1 KRG ist der Gemeindevorstand zuständig für die Einleitung und Durchführung der Quartierplanung sowie für den Erlass und Änderungen des Quartierplans. Das Gemeinderecht sieht hierzu keine abweichende Kompetenzregelung vor (Art. 19 Abs. 1 KRVO). Ebenso wenig sind der Bonus von 19% und die in Aussicht gestellte Gewährung einer Ausnahme für die Positionierung des Attikageschosses zu beanstanden. Die rechtlichen Grundlagen dazu sind im Baugesetz statuiert. Zum einen sieht Art. 88 Abs. 4 lit. b BauG bei qualitativ hochstehenden Quartierplanungen einen Ausnützungsbonus bis zu 20% ohne Zonenplanänderung vor. Zum anderen regelt Art. 15 Abs. 3 BauG die besagte Ausnahme für die Positionierung des Attikageschosses, wobei die bauliche Unterordnung und die zulässige Nutzfläche Anhang des konkreten Baugesuches geprüft werden (vgl. dazu Urteile Verwaltungsgericht Graubünden R 12 50 vom 5. Februar 2013 und R 14 28 vom 10. Februar 2015).
21. Die Art. 75 ff. BauG stellen entgegen der in den Beschwerden teilweise vertretenen Auffassung keine Regeln zum ISOS auf, mithin wird das Bundesinventar nicht von Art. 75 BauG umfasst. Im städtischen Baugesetz geht es um die kommunalen Inventare, die geschützte, schützenswerte und erhaltenswerte Bauten bezeichnen (sh. Eintragungen im GGP). Die bestehenden Gebäude im Quartierplangebiet sind in keinem städtischen Inventar enthalten.
22. In den Beschwerden wird weiter geltend gemacht, der Quartierplan und der damit einhergehende Abbruch der schützenswerten Siedlung und die Totalüberbauung seien unzulässig, da die heutige *Wohnsiedlung Bestandteil des ISOS* bilde. Das ISOS sei unmittelbar anwendbar und ein Abriss der Siedlung und die Überbauung der Wiese wäre nur möglich, wenn die Überbauung Cadonau im nationalen Interesse liegen würde, was nicht zutreffe. Das Gutachten Seifert sei unter architektur- und kulturhistorischen Gesichtspunkten überzeugend. Diese fachtechnisch fundierte Einschätzung zeige, dass die Wohnsiedlung Waldhaus in ihrer Einzigartigkeit schützenswert sei. Der durchgeführte Investorenwettbewerb habe sich demgegenüber in erster Linie an gewinnorientierten Aspekten und nicht an qualitativen Ideen orientiert. Eine Gleichwertigkeit mit der Siedlung Waldhaus werde mit dem Architekturwettbewerb nicht erreicht. Dies zeige sich insbesondere darin, dass ein wesentlicher Charakterzug der Siedlung



nämlich die grosszügigen Gärten mit Pflanzland, nicht berücksichtigt würden. Die Vermutung liege nahe, dass die mit der geplanten neuen Siedlung angestrebte Verdichtung weniger aus ökologischen als vielmehr aus ökonomischen Gründen gewollt sei. Die in gesellschafts- und wirtschaftshistorischer Sicht bedeutsame und einzigartige Siedlung sei sanft zu renovieren und in ihrer spezifischen Qualität und Besonderheit zu erhalten.

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) bezweckt u.a., das heimatische Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern (Art. 1 lit. a NHG). Hierzu erstellt der Bundesrat Inventare von Objekten von nationaler Bedeutung (Art. 5 Abs. 1 NHG). Diesem Auftrag kam er unter anderem mit dem Erlass der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (VISOS) nach. Gemäss den bundesrechtlichen Grundlagen verfügt die Stadt Chur über ein schützenswertes Ortsbild von nationaler Bedeutung. Durch die Aufnahme eines Objektes von nationaler Bedeutung in das ISOS wird dargetan, dass es in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls die grösstmögliche Schonung verdient (Art. 6 Abs. 1 NHG). Die konkrete Umschreibung der Objekte und ihrer Schutzwürdigkeit wiederum erfolgt in separaten Inventarblättern (vgl. Urteil des Bundesgerichts 1A.6/2007 vom 6. September 2007 E. 3). In der provisorischen ISOS-Aufnahme für die Stadt Chur (März 1997) ist die Siedlung Waldhaus als Baugruppe 0.31, "Personalsiedlung, Kleinsthäuser mit Pflanzgärten, 40er Jahre", inventarisiert. Die Baugruppe verfügt gemäss ISOS über die ursprüngliche Substanz, besondere räumliche und architekturhistorische Qualität und eine gewisse Bedeutung. Sie ist entsprechend mit dem Erhaltungsziel „A“ belegt. Wie aus den Erläuterungen zum ISOS hervorgeht, gilt für eine Baugruppe mit Erhaltungsziel „A“, dass deren Substanz zu erhalten ist (alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten), störende Eingriffe zu beseitigen und Neubauten nicht zulässig sind. Im Gegensatz zu der Klinik Waldhaus gibt es für die Gebäude der Siedlung Waldhaus keinen Eintrag als Einzelobjekt, weder auf kantonaler noch auf kommunaler Ebene.

23. Das ISOS gilt lediglich bei der Erfüllung von *Bundesaufgaben in unmittelbarer Weise* (Urteile Bundesgericht 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E.7.2, 1C_118/2016 vom 21. März 2017 E.4; BGE 139 II 271 E.9 und 10). Bei Baubewilligungs- oder Quartierplangenehmigungsverfahren, welche eine Bundesaufgabe betreffen, ist die kommunale Bewilligungsbehörde daher zur qualifizierten Interessenabwägung nach Art. 6 Abs. 2 NHG verpflichtet. Das heisst, als Interessen, die einen Eingriff in das geschützte Ortsbild rechtfertigen würden, kommen nur gleich- oder höherwertige



Interessen von nationaler Bedeutung in Frage. Eine Bundesaufgabe nach Art. 2 Abs. 1 NHG wiederum liegt vor, wenn die Verfügung eine Rechtsmaterie betrifft, die in den Zuständigkeitsbereich des Bundes fällt, bundesrechtlich geregelt ist und einen Bezug zum Natur-, Landschafts- und Heimatschutz aufweist. Bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben - wozu gemäss Art. 78 Abs. 1 BV insbesondere der Natur- und Heimatschutz zählt - wird der Schutz von Ortsbildern jedoch durch kantonales (und kommunales) Recht gewährleistet (Urteil Bundesgericht 1C_128/2019, 1C_134/2019 vom 25. August 2020 E. 7.2). Die Kantone sind namentlich verpflichtet, das ISOS in ihren Planungen zu berücksichtigen (vgl. Art. 11 VISOS). Auch bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben sind Bundesinventare wie das ISOS jedoch von Bedeutung. Die Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag zum einen in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, wobei die Gemeinden hierbei über einen grossen Beurteilungsspielraum verfügen; zum andern darin, dass im Einzelfall erforderliche Interessenabwägungen im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen sind. Ein Eingriff ist dann zulässig, wenn das Eingriffsinteresse die Schutzinteressen auch im Einzelfall überwiegt (vgl. BGE 135 II 209 E. 2.1. in fine; Urteil Bundesgericht 1C_578/2016 vom 28. Juni 2017 E.3.1). Die sich aus dem ISOS ergebenden Planungsempfehlungen hat der Kanton Graubünden gestützt auf Art. 17 RPG in Verbindung mit Art. 43 KRG dahingehend umgesetzt, dass er die für die Bauordnung zuständigen Gemeinden verpflichtet hat, Siedlungsbereiche und Einzelbauten von besonderer künstlerischer, historischer, architektonischer oder landschaftsprägender Bedeutung gestützt auf Siedlungsanalysen oder auf andere Grundlagen als generell geschützte Siedlungsgebiete und Einzelbauten in den Generellen Gestaltungsplan (GGP) aufzunehmen.

24. Vorab ist zu beurteilen, ob es sich vorliegend um die *Erfüllung einer Bundesaufgabe* handelt. Im Vordergrund steht hier vor allem die Frage, ob die Überbauung einer gewässerschutzrechtlichen Bewilligung bedarf (vgl. Urteil Bundesgericht 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020). Gemäss Art. 19 Abs. 1 GSchG teilen die Kantone ihr Gebiet nach der Gefährdung der ober- und der unterirdischen Gewässer in Gewässerschutzbereiche ein. In den besonders gefährdeten Bereichen bedürfen die Erstellung und die Änderung von Bauten und Anlagen sowie Grabungen, Erdbewegungen und ähnliche Arbeiten einer kantonalen Bewilligung, wenn sie die Gewässer gefährden können (Art. 19 Abs. 2 GSchG). Zu den besonders gefährdeten Bereichen zählt namentlich der Gewässerschutzbereich A_u zum Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer (Art. 29 Abs. 1 lit. a GSchV). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewil-



ligen, soweit die Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird (Art. 31 i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV; vgl. Urteil Bundesgericht 1C_53/2019 vom 3. Juni 2020 E.6.).

Der vorliegende Quartierplan befindet sich im *Gewässerschutzbereich A_u*. Dies trifft im Übrigen auch für weite Teile des (dicht bebauten) Churer Rheintals und des (dicht bebauten) Stadtgebiets von Chur zu. Es handelt sich um ein Gebiet, in welchem unterirdische Gewässer geschützt werden. Massgebend für die Frage der grundsätzlichen Bewilligungsfähigkeit der Quartierplanüberbauung mit Tiefgarage ist somit der Grundwasserspiegel. Der aktenkundige hydrogeologische Fachbericht des ANU vom 24. September 2021 hält dazu im Ergebnis fest, es sei von keiner Beeinträchtigung der Durchflussskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten, natürlichen Zustand auszugehen, wie dies demgegenüber im von Stiftung Helvetia Nostra zitierten Urteil Bundesgericht 1C_118/2016 vom 21. März 2017 (vgl. E.2.1) in Sachen Sarnen OW der Fall war. Aufgrund der tiefen Lage des Grundwasserspiegels sei das Bauvorhaben mit der Realisierung eines Untergeschosses aus hydrogeologischer Sicht als unproblematisch zu erachten und es könne eine Gefährdung des Grundwassers durch das geplante Bauvorhaben ausgeschlossen werden. Für die Realisierung des Bauvorhabens sei daher keine gewässerschutzrechtliche Spezialbewilligung erforderlich. Aufgrund der geschilderten Sach- und Rechtslage und dem überzeugenden, in sich schlüssigen Fachbericht des ANU geht der Stadtrat nach wie vor davon aus, dass bei der dannzumal erfolgten baulichen Umsetzung des Quartierplans keine Ausnahme nach Art. 31 i.V.m. Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV erforderlich ist und demnach auch keine Bundesaufgabe vorliegt. Art. 32 GschG, der Ausnahmen für die Mindestrestwassermengen statuiert, ist entgegen den Ausführungen der Stiftung Helvetia Nostra nicht einschlägig. Des Weiteren stellt sich die Stadt nicht gegen den beim Gericht deponierten Antrag, ein weiteres (ausserkantoniales) hydrogeologisches Gutachten zu den Grundwasserströmen einzuholen, selbst wenn mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit nicht zu erwarten ist, dass aufgrund der sehr tiefen Lage des Grundwassers mit dem Bauvorhaben eine Gefährdung desselben einhergeht.

Auch der *Biotopschutz* gemäss Art. 18 ff. NHG ist eine vom Bund den Kantonen übertragene Bundesaufgabe (BGE 133 II 220 E. 2.2). Allerdings gilt nicht jeder Lebensraum, in dem durchaus auch einheimische Arten gedeihen können, als Biotop im Sinne des NHG. Art. 18 Abs. 1bis NHG definiert, welche Lebensraumtypen als schutzwürdig im Sinne dieses Gesetzes gelten: Uferbereiche, Riedgebiete, Moore, seltene Waldgesellschaften, Hecken, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzun-



gen für Lebensgemeinschaften aufweisen. In Art. 14 Abs. 3 NHV wiederum sind die Kriterien bezeichnet, aufgrund derer Biotope als schützenswert bezeichnet werden. Das Gebiet des Quartierplans Cadonau erfüllt die Voraussetzungen für ein Biotop nicht und ist daher weder im nationalen noch im kantonalen Natur- und Landschaftsschutzinventar aufgenommen. Auch liegt kein "Naturschutzgebiet" vor, wie dies in der Beschwerde der Stiftung Helvetia Nostra behauptet wird. Vielmehr handelt es sich beim Gebiet des Quartierplans aktuell um eine Wohnsiedlung mit unbestrittenermassen naturnahen und grosszügigen Gartenanlagen.

Entsprechend geht der Stadtrat nach wie vor davon aus, dass unter allen massgeblichen Kriterien betrachtet keine Bundesaufgabe vorliegt. Das Verwaltungsgericht ist daher nicht verpflichtet, das beantragte *Gutachten bei der ENHK oder bei der EKD* einzuholen. Das Verwaltungsgericht hat sich zu dieser Frage neulich bereits ausgiebig geäussert und die Einholung eines Gutachtens abgelehnt (vgl. Urteil Verwaltungsgericht Graubünden R 18 15 vom 7. Januar 2020 E.2.6.2 und E.2.6.3, bestätigt im Urteil Bundesgericht 1C_90/2020 vom 15. September 2021 E.3.3).

25. Wie soeben ausgeführt, sind Bundesinventare wie das ISOS bei der Erfüllung von kantonalen (und kommunalen) Aufgaben von Bedeutung. Kantone und Gemeinden haben die Bundesinventare in ihren Planungen zu berücksichtigen. Diese Pflicht zur Beachtung findet ihren Niederschlag einerseits in der Anwendung der die Schutzanliegen umsetzenden (Nutzungs-) Planung, wobei die Gemeinden hierbei über einen grossen Beurteilungsspielraum verfügen. Andererseits ist im Einzelfall im Lichte der festgestellten Heimatschutzanliegen eine Abwägung zwischen den Schutzinteressen und entgegenstehenden öffentlichen oder privaten Interessen vorzunehmen, was sich bereits aus dem verfassungsmässigen Verhältnismässigkeitsgrundsatz ergibt (BGE 135 II 209 E.2.1).

Um Wiederholungen zu vermeiden, kann auf die *Interessenabwägung* im angefochtenen Beschluss des Stadtrates verwiesen werden (Rz. 15 ff), die sich einerseits mit der Umsetzung der Schutzanliegen in der Nutzungsplanung und andererseits mit der konkreten Quartierplanung auseinandersetzt. Den Gebäulichkeiten der Wohnsiedlung Waldhaus ist objektiv betrachtet und unter Berücksichtigung des Gutachtens Seifert ein Schutzstatus "erhaltenswert" im Sinne von Art. 76 BauG zuzuerkennen, womit einem Abbruch nichts entgegensteht. Dies gilt umso mehr, als dass der geplanten Neuüberbauung zu attestieren ist, dass sie sehr hohen gestalterischen Anforderungen sowie dem Grundsatz eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden sowie der Siedlungsentwicklung nach innen (Verdichtung) umfassend Rechnung trägt und zudem ganz generell die städtebauliche und ökologische Situation vor Ort wesentlich verbes-



sert. Das gestützt auf den Quartierplan umzusetzende Projekt beeinträchtigt zwar in der Tat die Schutzziele des ISOS, kann aber letztendlich aus Sicht der Baubehörde umgesetzt werden, da die Interessen, die für einen Eingriff sprechen, die Schutzinteressen am Erhalt der Siedlung klar überwiegen. Dieselbe abschliessende Beurteilung vertritt nicht zuletzt auch die fachkundige Denkmalpflege Graubünden in ihrem Schreiben vom 22. März 2018, auch wenn die Beschwerdeführenden Anita Ammann und Mitbeteiligte dafür nur Hohn und Spott übrig haben (vgl. dazu Urteil Bundesgericht 1C_90/020 vom 15. September 2021 E.3.4.2). An dieser Stelle sei immerhin der Hinweis erlaubt, dass der Rechtsvertreter im Verfahren R 22 16 auf Seite 22 unten seiner Eingabe selbst ausführt, insbesondere Juristen seien *"zur Beurteilung gestalterischer Aspekte ... nicht geschult"*.

26. Die vorgetragene Behauptung in der Beschwerde R 22 16, es sei kein Wettbewerb nach SIA durchgeführt worden, der auch qualitative Ansprüche erfüllt, ist unzutreffend. Gerade in den Fällen, in denen ein Verkauf oder eine Abtretung im Baurecht einer Liegenschaft mit einem qualitativ guten Projekt verknüpft werden soll, ist die Durchführung eines Wettbewerbes oder Studienauftrages (Investorenwettbewerb) das richtige Vorgehen (vgl. Wegleitung 142i-602d zu den Ordnungen SIA 142 und 143). Dass auch eine andere Beplanung möglich gewesen wäre ändert nichts daran, dass das vom Kanton gewählte Vorgehen nicht zulässig und zielführend wäre. Die Beschwerdeführer Anita Ammann und Mitbeteiligte verlieren sich auf den Seiten 21 f. ihrer Eingabe vom 2. März 2022 nicht zum ersten Mal in appellatorischer Kritik.
27. In der Beschwerde R 22 16 wird im Zusammenhang mit der zu erhaltenden Biodiversität geltend gemacht, der Planungsbericht, das Richtprojekt Umgebung, das Handbuch zur Umgebungsgestaltung sowie jenes zur Biodiversität seien allesamt nicht verbindliche Bestandteile des Quartierplans. Die städtebaulichen, architektonischen und raumplanerischen Qualitäten und Zielsetzungen veranschaulichten somit einzig Wunschvorstellungen, die nicht realisiert werden müssten, da sie rechtlich nicht verbindlich seien. Das Ganze sei eine "Mogelpackung".

In Art. 3 der Quartierplanbestimmungen sind sämtliche verbindlichen und unverbindlichen Bestandteile des Quartierplans aufgeführt. Zutreffend ist, dass insbesondere der Planungsbericht (NV1), das Richtprojekt Umgebung (NV2), das Handbuch zur Umgebungsgestaltung (NV3a) sowie das Handbuch zur Biodiversität in der Umgebungsgestaltung (NV3b) rechtlich nicht verbindlich sind. Dennoch erweist sich die damit zusammenhängende Kritik in den Einsprachen als unbegründet. Zum einen ist bereits mit Blick auf Art. 52 KRG (Bestandteile Quartierplan) nicht zu beanstanden, dass der Planungsbericht, das Richtprojekt und die Handbücher, die einzig eine reich behilderte An



leitung zur Umsetzung der Umgebungsgestaltung und zur Pflege der Biodiversität enthalten, unverbindliche Bestandteile bleiben. Damit können die notwendigen Handlungsspielräume für die Detailplanung, in der sich erfahrungsgemäss noch Anpassungen ergeben, geschaffen werden. Zum anderen wird in Art. 3 Abs. 2 der Quartierplanbestimmungen zu den nicht verbindlichen Bestandteilen dennoch statuiert, diese veranschaulichten die städtebaulichen, architektonischen und raumplanerischen Qualitäten und Zielsetzungen und seien "richtungsweisend" (vgl. auch Art. 18 Quartierplanvorschriften). Das Kapitel III. der Quartierplanvorschriften (Umgebungsgestaltung, Art. 15 ff.) wiederum enthält detaillierte Angaben insbesondere im Zusammenhang mit der Biodiversität, der ökologischen Vernetzung und der Bepflanzung. Und schliesslich ergeben sich weitere Verbindlichkeiten für den Quartierplan aus dem Umgebungsplan V4 selbst. Aus all diesen Gründen ist erstellt, dass mit der vorgesehenen Planung der Baubehörde keine "Mogelpackung" unterbreitet wird.

28. Ein Blick auf den GEP zeigt, dass der Quartierplan *bestens erschlossen* ist, nicht nur mit dem motorisierten Individualverkehr, sondern auch mit dem öffentlichen Verkehr (Anbindung Buslinien) und mit Fuss- und Velowegen. Betreffend Lärm und Parkierung gilt es festzuhalten, dass die Einhaltung der Art. 21 ff. BauG und der Parkplatzverordnung sowie der Lärmschutzvorschriften anhand des konkreten Baugesuches beurteilt werden (vgl. auch Art. 27 Quartierplanbestimmungen).
29. Weitere tatsächliche und rechtliche Ausführungen bleiben an dieser Stelle ausdrücklich vorbehalten.

III. Beweismittel

A. Urkunden

- 1 Auszug ISOS
- 2 Architekturhistorisches Gutachten Seifert vom 20. Februar 2017
- 3 Bericht Plan-Idee vom 9. Februar 2018
- 4 Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden vom 22. März 2018
- 5 Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2019
- 6 Merkblatt Übersicht Quartierplanverfahren Stadt Chur, Oktober 2014
- 7 Antrag der Baukommission BK.2020.49 vom 15. Juli 2020
- 8 Beschluss des Stadtrates SRB.2020.644 vom 18. August 2020
- 9 Antrag der Baukommission BK.2020.101 vom 18. November 2020
- 10 Beschluss des Stadtrates SRB.2020.1135 vom 15. Dezember 2020



- 11 Dossiermappe Auflageakten Quartierplan Cadonau im Original, gemäss separatem Beilagenverzeichnis
- 12 Einsprache Stiftung Helvetia Nostra vom 9. April 2021
- 13 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen
- 14 Einsprache Barbara Rimml, Robert Cavegn, Rita Cavegn vom 8. April 2021
- 15 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen
- 16 Einsprache Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte vom 9./10. April 2021 mit Vollmachten
- 17 Vernehmlassung Kanton Graubünden und Asga Pensionskasse Genossenschaft vom 10. Juni 2021 mit Beilagen
- 18 Ergänzung Einsprache Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte vom 31. August 2021 mit Bundesgerichtsurteil
- 19 Schreiben RA MLaw Fey vom 28. September 2021 mit
Fachbericht Grundwasserschutz ANU vom 24. September 2021
- 20 Schreiben Hochbaudienste vom 7. Oktober 2021 Aufforderung
zur Stellungnahme zum Fachbericht Grundwasserschutz ANU
- 21 Stellungnahme Stiftung Helvetia Nostra vom 18. Oktober 2021 zu Fachbericht ANU
- 22 Stellungnahme Aebi Erika und Martin und Mitbeteiligte vom 18. November
2021 zu Fachbericht ANU
- 23 Antrag der Baukommission BK.2021.101 vom 8. Dezember 2021
- 24 Beschluss des Stadtrates SRB.2022.56 vom 18. Januar 2022
- 25 Gesuch RA Dr. iur. Peter Schnyder vom 14. Februar 2022
- 26 Elektronische Übermittlung der Akten mit E-Mail vom 16. Februar 2022

B. Editionen

Vom Kanton Graubünden: Unterlagen Investorenwettbewerb

C. Augenschein

D. Produktionsvorbehalt weiterer Beweismittel



Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ersuche ich Sie, sehr geehrter Herr Verwaltungsgerichtspräsident, sehr geehrte Damen und Herren Verwaltungsrichterinnen und Verwaltungsrichter, den eingangs gestellten Anträgen des Stadtrates stattzugeben und die beiden Beschwerden, soweit überhaupt darauf eingetreten werden kann, kostenfällig abzuweisen.

Freundliche Grüsse

Patrick Benz, Rechtskonsulent

5-fach
Beilagen gemäss III./A.

Rechtliche Grundlagen der Gemeinde:
www.chur.ch - Stadtplan (mit ZP, GGP, GEP, etc.)
www.chur.ch - Gesetzessammlung (mit BauG etc.)