



BÜNDNER HEIMATSCHUTZ
PROTECZIUN DA LA PATRIA
PROTEZIONE DELLA PATRIA

Lürlibadstrasse 39, 7000 Chur

T 081 250 75 72

www.heimatschutz-gr.ch
info@heimatschutz-gr.ch

PC 70-889-4

Einschreiben

Regierung des Kantons Graubünden
Regierungsplatz
7000 Chur

Chur, 3. März 2016

Aufsichtsbeschwerde

betreffend Bauausschreibung Stadt Chur, Gutshaus zur Kante, Masanserstrasse 212 (Amtsblatt Stadt Chur, 19. Februar 2016)

Sehr geehrter Herr Regierungspräsident
Sehr geehrte Frau Regierungsrätin
Sehr geehrte Herren Regierungsräte

Die Stadt Chur hat im Amtsblatt vom 19. Februar 2016 ein Abbruchgesuch für das Objekt Masanserstrasse 212 (Kataster 6123 und 493; Gutshaus Kante, Abbruch Wohnhaus und Einfriedungen) publiziert. Die Abbruchpläne stehen in Zusammenhang mit dem Ausbau der Masanserstrasse, bei der es sich laut Generellem Erschliessungsplan der Stadt Chur um eine kantonale Hauptverkehrsstrasse handelt. Die Bewilligung des Abbruchgesuchs wäre nach unserer Einschätzung in mehrerer Hinsicht widerrechtlich. Da unsere Einwände bei der Stadt nicht erhört wurden und der Bündner Heimatschutz bei Baugesuchen nicht zur Einsprache legitimiert ist, gestatten wir uns, mit einer Aufsichtsbeschwerde an Sie zu gelangen.

Ausgangslage

Das von den Abbruchplänen betroffene Gebäude (ehemals Papon'sches Gut) wurde um 1700 errichtet. Vom barocken Kernbau haben sich das Untergeschoss und das Erdgeschoss mit der sechsgliedrigen Rundbogenarkade an der Nordfassade sowie die stichbogigen Fensterstürze im 1. Obergeschoss erhalten. Nach einem Brand 1832 wurde das herrschaftliche Gutshaus wieder aufgebaut – der Wiederaufbau prägt heute die Erscheinung des Gebäudes massgeblich mit, besonders was dessen strenge Kubatur betrifft. Das Gut zur Kante gehört zu den wichtigen historischen Bauzeugen von Masans, einst ein Dorf im Vorbereich von Chur, das seit den 1970er-Jahren siedlungsbaulich mit der Stadt zusammengewachsen ist. Das Gut zur Kante ist mithin eines der letzten authentisch erhaltenen Häuser des 18./19. Jahrhunderts auf Churer Stadtgebiet. Es kommt ihm neben seinem Eigenwert auch ein hoher Situationswert zu durch seine Einbindung in ein Ensemble mit Garten, Pfeilermauer und Stall und als städtebaulich wichtiger Auftakt zur Stadt Chur.

Das solid gebaute Haus präsentiert sich heute in stark vernachlässigtem Zustand, ist aber – entgegen den Beteuerungen der Stadt – mitnichten baufällig bzw. einsturzgefährdet.

Über Jahrzehnte wurde der Unterhalt des Gebäudes unterlassen, weshalb der Zustand der Bauteile als vorsätzliche Fahrlässigkeit beurteilt werden kann.

Schutzeinträge

Im **ISOS**, dem *Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung*, ist das „Paponsche Landgut“ in der Aufnahmekategorie „A“ aufgeführt (Nummer B [Baugruppe] 0.26); für das Gut „mit Torwirkung entlang der Strasse“ gilt das Erhaltungsziel „A“, was bedeutet, dass die ursprüngliche Substanz erhalten werden muss bzw. nicht abgebrochen werden darf.

Im Generellen Gestaltungsplan (**GGP**) der Stadt Chur ist das Gutshaus zur Kante samt zugehörigem Stall als „erhaltenswert“ eingestuft. Gemäss gültigem Baugesetz sind erhaltenswerte Bauten, Bauteile, Anlagen und Baugruppen „nach Möglichkeit zu erhalten“ (Art. 76, Abs. 1 BauG).

Rechtslage

Verstoss gegen Art. 25a RPG

Wie erwähnt, hat die Stadt Chur mit dem Abbruch des Gutshauses zur Kante einzig die Verbreiterung der Kantonsstrasse im Blick – das Gebäude soll einer Bus- und Fahrradspur weichen. Diese Voraussetzung macht ein koordiniertes Verfahren gemäss Art. 25a RPG notwendig:

„¹ Erfordert die Errichtung oder die Änderung einer Bauteile oder Anlage Verfügungen mehrerer Behörden, so ist eine Behörde zu bezeichnen, die für ausreichende Koordination sorgt.

Die für die Koordination verantwortliche Behörde

[...]

- b. sorgt für eine gemeinsame öffentliche Auflage aller Gesuchsunterlagen;
- c. holt von allen beteiligten kantonalen und eidgenössischen Behörden umfassende Stellungnahmen zum Vorhaben ein;
- d. sorgt für eine inhaltliche Abstimmung sowie möglichst für eine gemeinsame oder gleichzeitige Eröffnung der Verfügungen.

[...]“

Der Abbruch des Hauses zur Kante müsste im übergeordneten Rahmen des Strassenbauprojekts untersucht und angezeigt werden. Dieses wurde am 26. Februar 2016 im Churer Amtsblatt ausgeschrieben – in den entsprechenden Auflageakten wird der Abbruch des Kantenguts (ohne explizite Erwähnung) wie selbstverständlich vorausgesetzt. Das Verfahren wird so in scheinbar voneinander unabhängige Teilprojekte gesplittet – nicht zuletzt werden damit wichtige raumplanerische Instrumente ausser Kraft gesetzt und entsprechend auch die Zahl der zur Einsprache Legitimierten reduziert.

Verstoss gegen Auflagen bei der Erfüllung von Bundesaufgaben

Wie den Auflageakten zum Abbruch des Gutshauses zu entnehmen ist, wird der Ausbau der Masanserstrasse mit Bundesgeldern subventioniert. Das macht die ganze Angelegenheit zu einer Bundesaufgabe. Bei der Erfüllung von Bundesaufgaben ist das ISOS zwingend in eine umfassende Interessensabwägung miteinzubeziehen; ein Abweichen vom ISOS darf bei der Erfüllung von Bundesaufgaben nur in Erwägung gezogen werden, wenn ihm bestimmte gleich- oder höherwertige Interessen von ebenfalls nationaler Bedeutung entgegenstehen. Die Schutzabklärung im Rahmen der Interessensabwägung hätte in vorliegendem Fall das Einholen eines Gutachtens der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EKD erfordert; ein solches Gutachten liegt allerdings nicht vor.

Bei einer Bundesaufgabe wäre der Bündner Heimatschutz in Vertretung des Schweizer Heimatschutzes zu einer Einsprache legitimiert, während bei dem nun vorliegenden Abbruchgesuch allein die Anwohner einspracheberechtigt sind.

Verstoss gegen Arealplanpflicht

Das Gut zur Kante liegt im Gebiet „Rückenbrecher“, für das gemäss rechtsgültiger Grundordnung eine Arealplanpflicht besteht. Wie die Stadt in ihrem letzten November veröffentlichten *Weissbuch zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik* ausführt, handelt es sich beim „Gebiet Rückenbrecher [... um] eines der letzten grossen zusammenhängenden innerstädtischen Gebiete, das mittels Sondernutzungsplanung (Arealplan, Quartierpläne) städtebaulich definiert und anschliessend überbaut werden kann. Es handelt sich um eine wertvolle Baulage mit hervorragender Groberschliessung und hoher Wohnqualität“. Im konkreten Fall bezweckt der Arealplan, die Voraussetzungen für die nachfolgende Quartierplanung zu schaffen. Wohl wurde für das Areal Rückenbrecher vor einigen Jahren eine Testplanung durchgeführt – ein rechtskräftiger Arealplan Rückenbrecher allerdings liegt nicht vor. Im Arealplan müsste verbindlich festgelegt sein, wie mit den bestehenden Bauten zu verfahren ist. Die Genehmigung des Arealplans obliegt der Regierung.

Der Arealplan ist ein im Rahmen der letzten KRG-Revision (2005) entwickeltes Instrument der kommunalen Nutzungsplanung (Art. 46 KRG). Damit käme auch hier wieder das ISOS zum Zug; denn spätestens seit dem Bundesgerichtsentscheid Rüti (BGE 135 II 209) sind Gemeinden angehalten, das ISOS in ihrer Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. dazu: ARE, ASTRA, BAFU, BAK [Hrsg.]. 2012: Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5 NHK in der Richt- und Nutzungsplanung; download unter: <http://www.bafu.admin.ch/publikationen/publikation/01692/index.html?lang=de>).

Verstoss gegen kommunales Baugesetz

Wie erwähnt, ist das Gut zur Kante im GGP als „erhaltenswert“ eingestuft. Gemäss Art. 76 b Abs. 2 BauG ist ein „Abbruch [...] nur zulässig, wenn überwiegende Interessen dafür sprechen, wobei die Qualität der vorgesehenen Ersatzbauten bei dieser Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Ersatzbauten für abgebrochene Bauten müssen erhöhten gestalterischen Anforderungen genügen und deren städtebauliche Funktion übernehmen oder verbessern.“ Ein Abbruch ist also nicht möglich, solange nicht ein Ersatzbau bekannt ist, der erhöhten gestalterischen Anforderungen genügt und die städtebauliche Funktion übernimmt oder verbessert. Da kein Ersatzbau vorgesehen ist, kann die Baukommission die Sachlage nicht prüfen und der Stadtrat eigentlich auch keine Abbruchbewilligung erteilen. Der Veloweg als Ersatzbau kann die städtebauliche Situation wohl kaum verbessern.

Antrag

Wie Sie aus den obigen Ausführungen ersehen, wäre die Bewilligung des betreffenden Abbruchgesuchs in mehrerer Hinsicht widerrechtlich. Bereits die kantonale Denkmalpflege hat in einem Schreiben gegenüber der Stadt das Projekt als „nicht bewilligungsfähig“ taxiert (Stellungnahme vom 9. Dezember 2015, den Auflageakten beigelegt) – auf deren Einwände wurde aber – soweit ersichtlich – in keiner Weise eingegangen.

Wir bitten die Regierung um eine Klärung des Verfahrens, um die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu gewährleisten

Freundliche Grüsse



Bündner Heimatschutz
Ludmila Seifert, Geschäftsführerin

Kopie per Mail an:

- Urs Marti, Stadtpräsident
- Simon Berger, Denkmalpfleger des Kantons Graubünden
- Richard Atzmüller, Leiter Amt für Raumentwicklung Graubünden
- Oliver Martin, Leiter Sektion Heimatschutz und Denkmalpflege, Bundesamt für Kultur
- Peter Metz, Stadtverein Chur
- Tageszeitungen *Südostschweiz* und *Bündner Tagblatt*