



URTEILSSAMMLUNG
INSTANZ: BUNDESGERICHT
URTEIL: 1C_90/2020
URTEILSDATUM: 15.09.2021
ZUSAMMENGEFASST IN: URTEILSSAMMLUNG ESPACESUISSE NR. 6154

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung
Association pour l'aménagement du territoire
Associazione per la pianificazione del territorio
Associazioni per la pianificazione del territorio

URTEIL BGER 1C_90/2020

BERÜCKSICHTIGUNG ISOS BEI BAUBE- WILLIGUNGEN

Die Vorinstanz verletzt vorliegend kein Bundesrecht, wenn sie auf die Einholung eines weiteren Gutachtens verzichtet und feststellt, dass das strittige Bauvorhaben im Grenzbereich zur Wohnzone nicht die Nutzungsmöglichkeiten dieser angrenzenden Zone einhalten muss.

En l'espèce, l'instance précédente ne viole pas le droit fédéral lorsqu'elle renonce à demander une expertise supplémentaire et constate que le projet de construction litigieux, situé à la limite de la zone d'habitation, ne doit pas respecter les possibilités d'utilisation de cette zone limitrophe.

In questo caso, l'istanza precedente non ha violato la legge federale quando ha rinunciato alla necessità di una perizia supplementare e ha stabilito che il progetto di costruzione contestato, che si trovava ai margini della zona residenziale, non doveva rispettare le possibilità d'uso di quella zona adiacente.

BERÜCKSICHTIGUNG ISOS BEI BAUBEWILLIGUNGEN

Zusammenfassung aus: Urteilssammlung EspaceSuisse Nr. 6154

Die F. AG beabsichtigt die Erstellung eines Geschäfts- und Wohnhauses mit unterirdischer Einstellhalle und Restaurant in Chur. Dagegen wehren sich mehrere Beschwerdeführer bis vor Bundesgericht, das ihre Beschwerde jedoch abweist.

E. 3.1: Die streitbetroffene Bauparzelle liegt im Bereich Hofgraben der Stadt Chur. Dieser wird im Generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur (GGP) dem Schutzbereich Altstadt zugeordnet und gehört zur Zentrumszone Altstadt 2 (ZA2). Im Unterschied zur städtischen Regelung wird der Bereich Hofgraben im (provisorischen) Eintrag zur Stadt Chur im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht der Altstadt zugeschlagen. Vielmehr wird er als kleines Gewerbequartier am östlichen Rand der Altstadt beschrieben und als Baugruppe mit ursprünglicher Struktur sowie Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur) aufgeführt.

E. 3.3: Die Beschwerdeführer halten das ISOS für massgeblich und rügen, im Verfahren betreffend das Bauvorhaben sei keine ausreichende Fachbegutachtung bezüglich des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege erfolgt. Sie bringen vor, es sei ein Gutachten der ENHK und der EDK einzuholen. Diesbezüglich hat die Vorinstanz einlässlich dargelegt, wieso gemäss NHG und NHV keine entsprechende Pflicht bestehe. Zudem könne in antizipierter Beweiswürdigung von der Einholung eines solchen Gutachtens abgesehen werden, zumal bereits die Denkmalpflege Graubünden fachkundig und umfassend begutachtete und die Beschwerdeführenden nicht substantiierten, wieso sie

befangen sein sollte. Damit erweist sich der angefochtene Entscheid in Bezug auf die strittigen Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege nicht als bundesrechtswidrig.

E. 4.1: Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das strittige Bauvorhaben habe im Grenzbereich zur Wohnzone 2, in der ihre Liegenschaften lägen, hinsichtlich Gebäudehöhe, Gebäudeabstand etc. die Nutzungsmöglichkeiten dieser Zone zu berücksichtigen.

E. 4.3: Aus dem von ihnen zitierten Bundesgerichtsentscheid BGE 145 I 156 (US EspaceSuisse Nr. 5575) lässt sich eine solche Pflicht jedoch nicht ableiten. Die Beschwerdeführenden legen weiter nicht dar, dass die Vorinstanz das Baugesetz der Stadt Chur willkürlich angewandt hätte. Aus ihren Ausführungen ergibt sich daher auch insofern nicht, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte. Soweit die Beschwerdeführenden auch im vorliegenden Zusammenhang auf den ISOS-Eintrag für den Bereich Hofgraben verweisen und erneut geltend machen, eine ausreichende Fachbegutachtung des Bauvorhabens, insbesondere mit Blick auf die verdichtete Bauweise, sei nicht erfolgt, sowie ein weiteres Mal die Einholung eines Gutachtens der ENHK und der EDK verlangen, ist darauf von vornherein nicht einzugehen. Die erwähnte Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich demnach als unbegründet.

E. 6: Die Beschwerde wird abgewiesen.

URTEIL IM ORIGINAL

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

1C_90/2020

Urteil vom 15. September 2021

I. öffentlich-rechtliche Abteilung

Besetzung

Bundesrichter Kneubühler, Präsident,
Bundesrichterin Jametti,
Bundesrichter Merz,
Gerichtsschreiber Baur.

Verfahrensbeteiligte

1. A. _____ AG,
2. B. _____,
3. C. _____,
4. D. _____ GmbH,
5. E. _____,

alle vertreten durch Rechtsanwalt Andrin Perl,
Beschwerdeführende,

gegen

F. _____ AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Romano Cahannes,
Beschwerdegegnerin,

Stadt Chur, Rathaus, 7000 Chur,
vertreten durch Rechtsanwalt Patrick Benz, Stadt Chur,
Rechtskonsulent,

Gegenstand
Baueinsprache,

Beschwerde gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des
Kantons Graubünden, 5. Kammer, vom 7. Januar 2020 (R
18 15 ses).

Sachverhalt:

A.
Die F. _____ AG bzw. die G. _____ AG beabsichtigt
auf der in Chur gelegenen Parzelle 2898 (Grundbuch der
Stadt Chur) die Erstellung eines Geschäfts- und Wohnhau-
ses mit unterirdischer Einstellhalle und Restaurant. Eigen-
tümerin des Grundstücks ist die Stadt Chur, die der
G. _____ AG das Baurecht an der Parzelle eingeräumt
hat. Die Bauherrschaft reichte am 12./16. Juni 2017 ein
Baugesuch für das Bauvorhaben ein. Dagegen erhoben die
A. _____ AG, die D. _____ GmbH sowie
B. _____, C. _____ und E. _____ Einsprache.
Nach Aufforderung der Baukommission der Stadt Chur, das
Bauprojekt zu überarbeiten, reichte die Bauherrschaft am
15. Dezember 2017 ein Projektänderungsgesuch ein. Die
Einsprechenden hielten an ihrer Einsprache fest. Mit Be-
schluss vom 15. Februar 2018 bewilligte der Stadtrat Chur
das Bauvorhaben und wies die Einsprache ab, soweit er
darauf eintrat. Gleichentags bewilligte er mit separatem
Entscheid den (etappierten) Abbruch der auf der

Bauparzelle bestehenden Bauten. Gegen diesen Entscheid
wurde kein Rechtsmittel ergriffen; der Abbruch der Bauten
ist mittlerweile jedenfalls teilweise erfolgt.

B.

Gegen die Erteilung der Baubewilligung gelangten die er-
wähnten Einsprechenden an das Verwaltungsgericht des
Kantons Graubünden. Am 12. September 2018 erstattete
die Denkmalpflege Graubünden auf Ersuchen des Instruk-
tionsrichters einen Amtsbericht. Am 24. Januar 2019 führte
das Verwaltungsgericht einen Augenschein durch. Am 15.
August 2019 äusserte sich das kantonale Amt für Natur und
Umwelt (ANU) auf Ersuchen des Instruktionsrichters zum
überarbeiteten Lärmnachweis betreffend Strassenlärm
vom 17. Juni 2019. Es stimmte diesem Lärmnachweis nicht
zu und erachtete eine lärmrechtliche Ausnahmegewilligung
für das Errichten von Gebäuden mit lärmempfindlichen
Räumen in lärmbelasteten Gebieten als erforderlich. Am
17. Oktober 2019 reichte die Stadt Chur dem Verwaltungs-
gericht die entsprechende Ausnahmegewilligung des ANU
vom 9. Oktober 2019 ein, worauf das zwischenzeitlich sis-
tierte Beschwerdeverfahren wieder aufgenommen wurde.
Mit Urteil vom 7. Januar 2020 hiess das Verwaltungsgericht
die Beschwerde teilweise gut und korrigierte bzw. ergänzte
das Dispositiv des Baubewilligungsentscheids des Stadt-
rats im Zusammenhang mit der erwähnten lärmrechtlichen
Beurteilung in verschiedenen Punkten. Im Übrigen wies es
die Beschwerde ab, soweit es darauf eintrat.

C.

Mit Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten
vom 12. Februar 2020 an das Bundesgericht beantragen
die A. _____ AG, die D. _____ GmbH sowie
B. _____, C. _____ und E. _____, das Urteil des
Verwaltungsgerichts aufzuheben und dem strittigen Bau-
vorhaben die Baubewilligung zu verweigern. Der Be-
schwerde sei weiter die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
Die F. _____ AG beantragt die Abweisung der Be-
schwerde. Die Stadt Chur und das Verwaltungsgericht
schliessen auf Abweisung, soweit einzutreten sei. Das Bun-
desamt für Kultur (BAK) hat sich auf Ersuchen des Präsi-
denten der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung am 15. Juli
2020 geäussert. Die A. _____ AG, die D. _____
GmbH sowie B. _____, C. _____ und E. _____
haben am 28. August 2020 eine weitere Stellungnahme
eingereicht.

D.

Mit Verfügung vom 10. März 2020 hat der Präsident der I.
öffentlich-rechtlichen Abteilung der Beschwerde die auf-
schiebende Wirkung erteilt.

Erwägungen:

1.

Angefochten ist ein kantonal letztinstanzlicher Endent-
scheid über die Bewilligungsfähigkeit eines Bauvorhabens
in der Bauzone. Dagegen steht die Beschwerde in öffent-
lich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht of-
fen (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie
Art. 90 BGG); ein Ausschlussgrund nach Art. 83 BGG liegt
nicht vor. Die Beschwerdeführenden haben ohne Erfolg am
vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Ei-
gentümerinnen/Eigentümer bzw. Mieterinnen/Mieter von
Liegenschaften, die in unmittelbarer Nähe zum Baugrund-
stück liegen, nach Art. 89 Abs. 1 BGG zur Beschwerde be-
rechtigt (vgl. BGE 141 II 50 E. 2.1; 140 II 214 E. 2.3). Auch

sonst steht einem Eintreten auf die Beschwerde im Grundsatz nichts entgegen.

2.

Mit der Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). Das Bundesgericht wendet dieses von Amtes wegen an (Art. 106 Abs. 1 BGG). Es prüft die bei ihm angefochtenen Entscheide aber grundsätzlich nur auf Rechtsverletzungen hin, welche die beschwerdeführende Partei vorbringt und begründet, sofern die rechtlichen Mängel des angefochtenen Entscheids nicht geradezu offensichtlich sind (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 144 V 388 E. 2). Die beschwerdeführende Partei muss sich wenigstens kurz mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheids auseinandersetzen; rein appellatorische Kritik genügt nicht (BGE 138 I 171 E. 1.4; Urteile 1B_389/2020 vom 19. August 2020 E. 2.1; 1B_541/2017 vom 8. Januar 2018 E. 1). Erhöhte Anforderungen an die Begründung gelten, soweit die Verletzung von Grundrechten gerügt wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Die Anwendung von kantonalem Recht überprüft das Bundesgericht vorbehaltlich Art. 95 lit. c-e BGG im Wesentlichen auf Willkür und bloss insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet wird (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 141 I 105 E.3.3.1).

Das Bundesgericht legt seinem Urteil weiter den von der Vorinstanz festgestellten Sachverhalt zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Es kann deren Sachverhaltsfeststellung nur berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig, das heisst willkürlich (vgl. dazu BGE 137 I 58 E. 4.1.2), ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht. Erforderlich ist zudem, dass die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 16 E. 1.3.1; 140 III 264 E. 2.3).

3.

3.1. Die streitbetroffene Bauparzelle liegt im Bereich Hofgraben der Stadt Chur. Dieser wird im Generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur (GGP) dem Schutzbereich Altstadt zugeordnet und gehört zur Zentrumszone Altstadt 2 (ZA2). Gemäss Art. 78 des Baugesetzes der Stadt Chur vom 26. November 2006 (BG/Chur; LS 611) sind im Schutzbereich Altstadt Baustruktur und -substanz generell geschützt (Abs. 1). Neubauten sind hinsichtlich Lage, Stellung, Gliederung, Grösse und Gestalt an die bestehende Baustruktur oder an die Typologie der Bauten anzupassen. Sie haben sich harmonisch in die Umgebung einzufügen und dürfen die wesentlichen Merkmale des Stadt- und Strassenbildes nicht beeinträchtigen (Abs. 2). Nach Art. 41 Abs. 3 BG/Chur sind in der Zentrumszone Altstadt die historische Eigenart und die bauliche Einheit der Altstadt zu bewahren.

Im Unterschied zur städtischen Regelung wird der Bereich Hofgraben im (provisorischen) Eintrag zur Stadt Chur im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) nicht der Altstadt zugeschlagen. Vielmehr wird er als kleines Gewerbequartier am östlichen Rand der Altstadt beschrieben und als Baugruppe mit ursprünglicher Struktur (Aufnahmekategorie B) sowie Erhaltungsziel B aufgeführt. Der Baugruppe wird eine besondere Bedeutung sowie eine gewisse räumliche und architekturhistorische Qualität zugesprochen. Bezüglich der Gebäude der ehemaligen Gasfabrik bzw. des späteren Forstwerkhofs, die dem geplanten Neubau (haben)

weichen müssen, besteht ein Hinweis; ein Erhaltungsziel ist nicht definiert.

Das Erhaltungsziel B gemäss ISOS bedeutet Erhalten der Struktur. Die Anordnung und die Gestalt der Bauten und Freiräume sollen bewahrt und die für die Struktur wesentlichen Elemente und Merkmale integral erhalten werden (vgl. Bundesamt für Kultur BAK [Hrsg.], Erläuterungen zum ISOS, 2021, S. 8). Der kantonale Denkmalpfleger hat in einem Schreiben der Denkmalpflege Graubünden vom 25. April 2017 zum Erhaltungsziel B für den Bereich Hofgraben festgehalten, da das ISOS diesen nicht der Churer Altstadt zuordne, beziehe sich das Erhaltungsziel auf die Bauten in diesem Bereich (die "unmittelbar umliegenden Bauten"). Der geplante Neubau negiere bewusst die gewerblich geprägte Kleinstruktur und führe zu deren Eliminierung. Er passe sich stattdessen gewollt der Altstadt an und füge sich, vor allem in Bezug auf die Bebauung an der Steinbruchstrasse bis zur Kreuzung Reichsgasse, hinsichtlich Lage, Stellung, Gliederung, Grösse und Gestalt sehr gut in die bestehende Baustruktur ein.

3.2. Die Vorinstanz hat dem Kriterium der Einfügung des geplanten Neubaus in die Baustruktur der Altstadt den Vorrang eingeräumt und die Baubewilligung des Stadtrats für das strittige Bauvorhaben trotz dessen Auswirkungen auf das kleine Gewerbequartier im Bereich Hofgraben geschützt. Sie hat dabei die erwähnte städtische Regelung sowie die weiteren einschlägigen Vorgaben des städtischen und kantonalen Rechts als massgebend sowie die entsprechenden Voraussetzungen als erfüllt erachtet und sich hinsichtlich der Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege in erster Linie auf die Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege gestützt.

Die Beschwerdeführenden halten den ISOS-Eintrag für den Bereich Hofgraben für wesentlich und sind der Ansicht, das strittige Bauvorhaben verletze rechtswidrig die historische Eigenart, die bauliche Einheit und das Ortsbild der Stadt Chur. In diesem Zusammenhang rügen sie hauptsächlich, im Verfahren betreffend das Bauvorhaben sei keine ausreichende Fachbegutachtung bezüglich des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege erfolgt. Dennoch sei ihrem Antrag auf Einholung eines Gutachtens der Eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission ENHK und der Eidgenössischen Kommission für Denkmalpflege EDK nicht stattgegeben worden. Dies verletze ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) und sei willkürlich (Art. 9 BV). Mangels ausreichender Fachbegutachtung sei sodann der Sachverhalt falsch und völlig ungenügend festgestellt worden und das angefochtene Urteil auch inhaltlich willkürlich. Zudem sei dieses unzureichend begründet worden, womit eine weitere Gehörsverletzung vorliege.

3.3. Im Zusammenhang mit der Forderung der Beschwerdeführenden, ein Gutachten der ENHK und der EDK einzuholen, hat die Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zum einen einlässlich dargelegt, wieso gemäss dem Bundesgesetz vom 1. Juli 1966 über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) und der Verordnung vom 16. Januar 1991 über den Natur- und Heimatschutz (NHV; SR 451.1) keine entsprechende Pflicht bestehe. Zum anderen hat sie erklärt, von der Einholung eines solchen Gutachtens könne in antizipierter Beweiswürdigung abgesehen werden. Die Denkmalpflege Graubünden habe das Bauvorhaben hinsichtlich des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege fachkundig und umfassend begutachtet. Ihre Beurteilung sei nachvollziehbar. Wieso sie befangen sein sollte, substantiierten die Beschwerdeführenden nicht.

Die Beschwerdeführenden stellen nicht in Abrede, dass gemäss dem NHG und der NHV keine Pflicht besteht, ein Gutachten der ENHK und der EDK einzuholen. Sie leiten aber eine solche Pflicht auf ihrem aus dem Gehörsanspruch fließenden Recht auf Mitwirkung bei der Feststellung des Sachverhalts ab und rügen die unterbliebene Einholung des Gutachtens daher, wie erwähnt, als Gehörsverletzung. In diesem Zusammenhang bringen sie konkret namentlich vor, Bauvorhaben wie das strittige seien gemäss der einschlägigen Lehre und Rechtsprechung sehr sorgfältig abzuklären. Zu berücksichtigen seien insbesondere die Grundsatzdokumente der EDK "Schutz der Umgebung von Denkmälern" und "Verdichtung", jeweils vom 22. Juni 2018. Erforderlich sei ferner eine interdisziplinäre Zusammenarbeit im Rahmen eines dringend empfohlenen qualifizierten Verfahrens. Die relevante Umgebung des Denkmals müsse im Rahmen einer detaillierten Analyse unter Berücksichtigung zahlreicher Kriterien beschrieben werden. Auch die verdichtete Bauweise, wie sie hier vorliegen solle, bedürfe einer Vielzahl von Abklärungen auf der Basis entsprechender schriftlicher Berichte. Eine eigentliche Fachbegutachtung in diesem Sinn sei nicht erfolgt, weshalb ihrem Antrag auf Einholung des erwähnten Gutachtens hätte stattgegeben werden müssen. Die Berufung der Vorinstanz auf die antizipierte Beweiswürdigung sei dagegen völlig untauglich. Eine entsprechende Beweiswürdigung durch Denkmalschutzlizenzen vermöge die unterbliebene ausreichende Fachbegutachtung nicht zu ersetzen.

Die Beschwerdeführenden rügen demnach die vorinstanzlichen Ausführungen zum Fehlen einer Pflicht gemäss dem NHG und der NHV zur Einholung eines Gutachtens der beiden erwähnten eidgenössischen Kommissionen nicht als bundesrechtswidrig. Solches ist auch nicht offensichtlich. Auf diese Frage ist daher nicht weiter einzugehen (vgl. vorne E. 2). Nachfolgend näher zu prüfen ist hingegen, ob die Beschwerdeführenden zu Recht eine Verletzung ihres Gehörsanspruchs rügen.

3.4.

3.4.1. Der Anspruch auf rechtliches Gehör räumt den Betroffenen namentlich das Recht ein, erhebliche Beweise beizubringen, mit solchen Beweisanträgen gehört zu werden und an der Erhebung wesentlicher Beweise mitzuwirken. Diesem Mitwirkungsrecht entspricht die Pflicht der Behörden, die Argumente und Verfahrensanträge der Parteien entgegenzunehmen und zu prüfen, sowie die rechtzeitig und formrichtig angebotenen Beweismittel abzunehmen (BGE 138 V 125 E. 2.1 mit Hinweisen; Urteil 2C_807/2015 vom 18. Oktober 2016 E. 2.3.1). Keine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt vor, wenn ein Gericht auf die Abnahme beantragter Beweismittel verzichtet, weil es aufgrund der bereits abgenommenen Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener Beweiswürdigung annehmen kann, seine Überzeugung würde durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert (BGE 136 I 229 E. 5.3; 134 I 140 E. 5.3; 131 I 153 E. 3 mit Hinweisen). Die Beweiswürdigung gilt als willkürlich, wenn ein Gericht Sinn und Tragweite eines Beweismittels offensichtlich verkannt, ohne sachlichen Grund ein wichtiges und entscheidungswesentliches Beweismittel unberücksichtigt gelassen oder auf der Grundlage der festgestellten Tatsachen unhaltbare Schlussfolgerungen gezogen hat (vgl. BGE 144 II 281 E. 3.6.2 mit Hinweisen).

3.4.2. Die Vorinstanz hat für die ihrer Ansicht nach fachkundige und umfassende Begutachtung des strittigen Bauvorhabens durch die kantonale Denkmalpflege in erster Linie auf deren bereits erwähntes Schreiben vom 25. April 2017

sowie den Amtsbericht vom 12. September 2018 verwiesen, den diese im vorinstanzlichen Verfahren auf Ersuchen des Instruktionsrichters erstattet hat. Aus den beiden Dokumenten geht hervor, dass sich die Denkmalpflege Graubünden zu den aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege als relevant beurteilten Aspekten des strittigen Bauvorhabens geäußert hat. Zudem hat sie verschiedene Einwände und Fragen formuliert, die gemäss ihrer Darstellung von den zuständigen Behörden (städtische Baukommission, Stadtrat) zur Kenntnis genommen und verarbeitet worden sind. Sie hat sich ferner auch im Zusammenhang mit den gestalterischen Anforderungen des Schutzbereichs Altstadt in das Verfahren eingebracht sowie allgemein und mit der Möglichkeit, allfällige weitere Anliegen jederzeit mündlich oder schriftlich einzubringen, daran teilgenommen.

Im Rahmen ihrer Ausführungen hat sich die Denkmalpflege insbesondere damit auseinandergesetzt, welche Bedeutung dem ISOS-Eintrag für den Bereich Hofgraben aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege für das strittige Bauvorhaben zukommt. Sie hat dabei sowohl die Frage, ob es vertretbar sei, diesen Bereich abweichend vom Inventareintrag der Altstadt zuzuordnen, als auch jene, ob ein Abweichen vom Erhaltungsziel gemäss diesem Eintrag im konkreten Fall gerechtfertigt sei, bejaht und das strittige Bauvorhaben insofern als genehmigungsfähig beurteilt. Zwar hat sie sich dabei relativ kurz gehalten. Ihre Ausführungen sind jedoch klar und nachvollziehbar; dass sie wesentliche Gesichtspunkte ausser Acht gelassen hätte, ist zudem nicht ersichtlich. In Anbetracht dessen hat die Vorinstanz ohne Willkür zum Schluss kommen dürfen, die kantonale Denkmalpflege habe das strittige Bauvorhaben insoweit ausreichend begutachtet und ein Gutachten, wie es die Beschwerdeführenden verlangten, werde nichts mehr an ihrer Überzeugung ändern, wonach das Projekt in dieser Hinsicht genehmigungsfähig sei. Dies gilt umso mehr, als die Beschwerdeführenden nicht ausführen, inwiefern unter Berücksichtigung der Argumentationsweise der fachkundigen - kantonalen Denkmalpflege ein entsprechendes Gutachten hätte geeignet sein können, die vorinstanzliche Überzeugung zu ändern, und das Bundesamt für Kultur (BAK) im vorliegenden Verfahren die Auseinandersetzung mit den Interessen des Ortsbildschutzes als rechtsgenüßlich beurteilt hat.

Auch mit Blick auf die sonstigen Ausführungen der Denkmalpflege, die insbesondere die Frage der Zulässigkeit des Abbruchs von Bauten bzw. der vom Bauvorhaben betroffenen Gebäude im Schutzbereich Altstadt zum Gegenstand haben, ist - zumal in Berücksichtigung der erwähnten Beurteilung des BAK - nicht ersichtlich, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte, indem sie von der Einholung des von den Beschwerdeführenden verlangten Gutachtens in antizipierter Beweiswürdigung abgesehen hat. Vielmehr hat sie auch in dieser Hinsicht ohne Willkür davon ausgehen dürfen, ein solches Gutachten vermöge an ihrer Überzeugung, wonach das strittige Bauvorhaben aus Sicht des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege genehmigungsfähig sei, nichts zu ändern. Mit zu berücksichtigen ist dabei namentlich, dass sich die Denkmalpflege über die erwähnten Stellungnahmen hinaus auch bezüglich der gestalterischen Anforderungen des Schutzbereichs Altstadt eingebracht hat, denen im Verfahren besondere Aufmerksamkeit gegolten hat, und das Bauvorhaben in dieser Hinsicht angepasst worden ist.

3.4.3. An der vorstehenden Beurteilung ändert nichts, dass die Vorinstanz keine Fachbehörde im Bereich des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege ist, wie die

Beschwerdeführenden sinngemäss vorbringen. Weder diente die erwähnte antizipierte Beweiswürdigung dazu, eine unterbliebene ausreichende Fachbegutachtung zu ersetzen, noch ist ersichtlich, wieso die Vorinstanz gestützt auf die fachliche Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege nicht zu einer solchen Beweiswürdigung in der Lage gewesen sein sollte. Unbehelflich ist auch das Vorbringen der Beschwerdeführenden, die Denkmalpflege habe den Amtsbericht vom 12. September 2018 erst im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens und damit nach der Erteilung der Baubewilligung durch den Stadtrat erstattet. Die Denkmalpflege hat in ihrem Amtsbericht hauptsächlich die bereits im Schreiben vom 25. April 2017 erwähnten Punkte vertieft sowie sich zu den seither eingetretenen Entwicklungen geäussert. Dass sie ihre Beurteilung mit Blick auf die bereits erteilte Baubewilligung angepasst hätte, ist weder dargetan noch ersichtlich. Ebenso wenig bringen die Beschwerdeführenden vor, die Vorinstanz habe den Amtsbericht aus prozessualen Gründen nicht einholen dürfen. Soweit sie dem kantonalen Denkmalpfleger bzw. der Denkmalpflege Befangenheit vorwerfen, substantzieren sie dies im Weiteren nicht. Darauf ist daher ohne weitere Begründung nicht näher einzugehen.

3.4.4. Entgegen dem Vorbringen der Beschwerdeführenden hat die Vorinstanz demnach willkürfrei in antizipierter Beweiswürdigung von der Einholung des beantragten erwähnten Gutachtens absehen dürfen. Die Gehörsverletzungsrüge der Beschwerdeführenden erweist sich daher als unbegründet. Dasselbe gilt für deren in diesem Zusammenhang zudem erhobene Willkürzüge.

3.5. Soweit die Beschwerdeführenden zusätzlich eine falsche und völlig ungenügende Sachverhaltsfeststellung sowie einen auch inhaltlich willkürlichen Entscheid rügen, leiten sie dies im Wesentlichen daraus ab, dass wegen der unterbliebenen Einholung des von ihnen verlangten Gutachtens keine ausreichende Fachbegutachtung des strittigen Bauvorhabens hinsichtlich des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege erfolgt sei. Wie dargelegt, ist die Vorinstanz indes nicht in Willkür verfallen, indem sie die fachliche Begutachtung des Bauvorhabens durch die kantonale Denkmalpflege als ausreichend beurteilt und mit Blick darauf von der Einholung des beantragten Gutachtens abgesehen hat. Sie hat den Sachverhalt weder offensichtlich unrichtig festgestellt noch beruht ihre Sachverhaltsfeststellung auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (vgl. Art. 97 Abs. 1 BGG). Ebenso wenig beruht ihr Entscheid auf einer entsprechend ungenügenden Sachverhaltsgrundlage. Die beiden erwähnten Rügen der Beschwerdeführenden sind daher ebenfalls unbegründet. Dasselbe gilt für deren daraus abgeleitete Rüge, die Vorinstanz habe den angefochtenen Entscheid unzureichend begründet und deshalb auch in dieser Hinsicht ihren Gehöranspruch verletzt.

3.6. Der angefochtene Entscheid erweist sich demnach in Bezug auf die strittigen Fragen des Ortsbildschutzes und der Denkmalpflege nicht als bundesrechtswidrig, woran die weiteren Vorbringen der Beschwerdeführenden nichts zu ändern vermögen. Der von diesen im vorliegenden Verfahren wiederholte Antrag auf Einholung eines Gutachtens der ENHK und der EDK sowie ihr Antrag auf Durchführung eines Augenscheins sind nach dem Gesagten abzuweisen.

4.

4.1. Die Beschwerdeführenden machen weiter geltend, das strittige Bauvorhaben habe im Grenzbereich zur Wohnzone

2 (W2), in der ihre Liegenschaften lägen, hinsichtlich Gebäudehöhe, Gebäudeabstand etc. die Nutzungsmöglichkeiten dieser Zone zu berücksichtigen. Diese gingen bedeutend weniger weit als jene der Zentrumszone Altstadt 2 (ZA2), in der sich die Bauparzelle befindet. Die genannte Anforderung erfülle der vorgesehene Neubau nicht. Er sei vielmehr viel zu nahe an der W2 sowie viel zu voluminös, gross und massiv geplant. Mit der Ansicht, die Zonengrenze sei im vorliegenden Fall völlig unbeachtlich, verkenne die Vorinstanz offensichtlich das anwendbare Recht. Die Beschwerdeführenden berufen sich dabei namentlich auf das bundesgerichtliche Urteil 1C_668/2017 vom 31. Oktober 2018 (teilweise publiziert in BGE 145 I 156).

4.2. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid namentlich ausgeführt, das anwendbare Baugesetz der Stadt Chur enthalte keine Bestimmung, welche bei der Positionierung, Dimensionierung und Gestaltung von Bauten eine Mitberücksichtigung der Nachbarzonen vorsehe, wie sie die Beschwerdeführenden verlangten. Der von diesen angeführte Entscheid des Bundesgerichts betreffe weiter lediglich den Grenzbereich von Bauzone und Landwirtschaftszone. Eine Berücksichtigungspflicht im Sinne der Beschwerdeführenden ergebe sich daher auch nicht aus dem Bundesrecht.

4.3. Der von den Beschwerdeführenden angeführte BGE 145 I 156 betraf ein Bauprojekt, das die Errichtung von drei Einfamilienhäusern direkt auf der Grenze zwischen Bauzone und Landwirtschaftszone vorsah. Zu prüfen war, ob sich aus dem Bundesrecht rechtlich verbindliche Schutzwirkungen für das Kulturland ergeben, die sich im Grenzbereich von Bau- und Landwirtschaftsgebiet auf die Bauzonen auswirken können (vgl. E. 6.1). Das Bundesgericht erwog, Wohnbauten, die wegen ihrer Platzierung an der Zonengrenze Auswirkungen auf die benachbarte Landwirtschaftszone hätten, müssten sowohl die Vorschriften der Bauzone, in der sie errichtet würden, als auch jene der Landwirtschaftszone einhalten. Da nichtlandwirtschaftliche Wohnbauten in der Letzteren nicht zonenkonform seien und deshalb - soweit nicht die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Betracht komme (Art. 24 ff. des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979 [RPG; SR 700]) - nicht bewilligt werden könnten, müssten sie so weit von der Grenze zurückversetzt werden, dass sie auf die Landwirtschaftszone keine nennenswerten Auswirkungen mehr hätten. Die Einschränkung der Überbaubarkeit des in der Bauzone gelegenen Landes ergebe sich in diesem Fall aus der gleichzeitigen Mitbeanspruchung eines angrenzenden Teils der Landwirtschaftszone und finde ihre gesetzliche Grundlage in Art. 16a RPG, der die Anforderungen an die Nutzung dieser Zone normiere (vgl. E. 6.3).

Aus dem zitierten bundesgerichtlichen Entscheid ergibt sich somit nicht, dass das strittige Bauvorhaben im Grenzbereich zur Wohnzone 2 (W2), in der sich die Liegenschaften der Beschwerdeführenden befinden, in Bezug auf Positionierung, Dimensionierung und Gestaltung von Bundesrechts wegen die Vorgaben dieser Bauzone zu berücksichtigen hat, obschon die Bauparzelle in einer anderen Bauzone (ZA2) liegt und das massgebende städtische Baugesetz gemäss der Beurteilung der Vorinstanz keine entsprechende Regelung kennt. Die Beschwerdeführenden legen weiter nicht dar, dass die Vorinstanz das Baugesetz der Stadt Chur willkürlich angewandt hätte. Aus ihren Ausführungen ergibt sich daher auch insofern nicht, dass die Vorinstanz Bundesrecht verletzt hätte. Soweit die Beschwerdeführenden auch im vorliegenden Zusammenhang auf den ISOS-Eintrag für den Bereich Hofgraben verweisen

und erneut geltend machen, eine ausreichende Fachbegutachtung des Bauvorhabens, insbesondere mit Blick auf die verdichtete Bauweise, sei nicht erfolgt, sowie ein weiteres Mal die Einholung eines Gutachtens der ENHK und der EDK verlangen, ist darauf von vornherein nicht einzugehen (vgl. vorne E. 3.4 f.). Die erwähnte Rüge der Beschwerdeführenden erweist sich demnach als unbegründet, soweit sie überhaupt den Begründungsanforderungen genügt (vgl. vorne E. 2).

5.

5.1. Die Beschwerdeführenden bringen schliesslich vor, gemäss dem Baugesetz der Stadt Chur seien in den Zonen ZA2 und W2 keine störenden Betriebe erlaubt (Art. 41 Abs. 2 bzw. Art. 44 Abs. 2 BG/Chur). In beiden Zonen gelte weiter die Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss der Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV; SR 814.41). In der ZA2 dürften ferner keine ortsfesten Anlagen errichtet werden, die Lärmmissionen erzeugten, welche die für die W2 geltenden Planungswerte überschritten (unter Verweis auf Art. 25 Abs. 1 des Umweltschutzgesetzes vom 7. Oktober 1983 [USG; SR 814.01]). Der geplante Neubau werde im östlichen Bereich, also im unmittelbaren Zonengrenzbereich ZA2/W2, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden zu klar wahrnehmbarem, störendem Lärm führen. Dies sei mit den genannten Vorgaben nicht vereinbar und für die Anwohnerinnen und Anwohner - und damit die Beschwerdeführenden - unzumutbar. In diesem Bereich sei die überwiegende Erschliessung der Baute ab dem ersten Obergeschoss für den Fahrradverkehr und für Fussgänger geplant. Dabei sei täglich mit bis zu 200 Angestellten der Bauherrschaft sowie einer unbestimmten Vielzahl weiterer Nutzerinnen und Nutzer der Baute (Kundinnen und Kunden der Bauherrschaft, Hausbewohnerinnen und -bewohner, weitere Nutzerinnen und Nutzer) zu rechnen. Es sei zu erwarten, dass sich von den Nutzerinnen und Nutzern der Baute viele auch zum Rauchen, für private Gespräche, um frische Luft zu schnappen oder zu anderen derartigen Zwecken im östlichen Bereich aufhalten werden und zwar zu einem bedeutenden Teil auch in den Abend- und Nachtstunden. Da der vorgesehene, sehr hohe Neubau in diesem Bereich an die bestehende Halde angrenze, entstehe ein eigentlicher Schalltrichter mit Ausweitung des Schalls nach oben, der die Geräusche verstärke und vervielfache. Massnahmen zur Vermeidung des störenden Lärms wären möglich, seien jedoch entgegen dem zu beachtenden Vorsorgeprinzip nicht angeordnet worden.

5.2. Die Vorinstanz hat im angefochtenen Entscheid festgehalten, für die Zonen ZA2 und W2 gelte die ES II; die erste Zone sei weiter nur für nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe (sowie das Wohnen) bestimmt. Weiter hat sie ausgeführt, hinsichtlich des von den Beschwerdeführenden geltend gemachten Alltagslärms bestünden keine zahlenmässig festgelegten Belastungsgrenzwerte im Sinne von Art. 15 USG und Art. 2 Abs. 5 LSV. Es sei daher eine Einzelfallbeurteilung vorzunehmen, in deren Rahmen der Charakter des Lärms, der Zeitpunkt und die Häufigkeit seines Auftretens sowie die Lärmempfindlichkeit bzw. Lärmvorbelastung zu berücksichtigen seien. Ein Anspruch auf absolute Ruhe bestehe gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht; geringfügige, nicht erhebliche Störungen seien hinzunehmen. Ob das Vorsorgeprinzip im Bagatellbereich überhaupt zur Anwendung komme, sei nicht (mehr) abschliessend beantwortet. Entsprechende Massnahmen müssten jedoch auf jeden Fall betrieblich und technisch möglich sowie wirtschaftlich tragbar sein.

Im Rahmen der konkreten Prüfung hat die Vorinstanz festgehalten, an der Ostseite des geplanten Neubaus seien auf Höhe des ersten Obergeschosses ein Fahrradabstellplatz und insbesondere ein Hauseingang projektiert. Sie ist sodann auf die weiteren Zugänge zur Baute sowie die zusätzlichen Fahrradabstellplätze eingegangen und zum Schluss gekommen, es sei nicht davon auszugehen, dass der gesamte Fussgängerverkehr den Osteingang benutzen werde. Dies gelte umso mehr, als die Beschwerdegegnerin den Erlass einer betrieblichen Weisung zugesichert habe, wonach dieser Ausgang von den Angestellten grundsätzlich nur als Notausgang zu benutzen sei. Da bloss 11 Wohnungen vorgesehen seien und verschiedene Zugänge bestünden, erschliesse sich weiter nicht, wieso durch die Wohnnutzung im geplanten Neubau auch nur geringfügig störende Lärmmissionen entstehen sollten, obschon Wohnzonen nach Art. 43 Abs. 1 lit. b LSV gerade nicht als Zonen mit störenden Betrieben gälten. Auch die geltend gemachte Trichterwirkung legten die Beschwerdeführenden nicht nachvollziehbar dar. Deren Liegenschaften würden durch die relativ hohe Stützmauer zum auf der Ostseite an die Bauparzelle angrenzenden Haldenweg hin von den Fahrradabstellplätzen für Bewohnerinnen/Bewohner und Besucherinnen/Besucher sowie vom Osteingang etwas abgeschirmt. Nicht ersichtlich sei ferner, dass durch den geplanten Neubau unnötiger Lärm verursacht werde, der nach dem Vorsorgeprinzip auf jeden Fall mittels entsprechender Massnahmen zu vermeiden wäre. Beim geplanten Neubau handle es sich somit um ein nicht speziell lärmintensives, zonenkonformes Wohn- und Geschäftshaus, von dem keine störenden Lärmeinwirkungen zu erwarten seien. Insbesondere sei nicht mit einem übermässigen Verweilen von Personen vor dem Osteingang mit entsprechenden Lärmmissionen zu rechnen, wie dies beispielsweise bei einem lärmigen (Nacht-) Lokal der Fall sein könnte. Es sei daher nicht zu beanstanden, dass der Stadtrat die Lärmeinwirkungen auf die (östliche) Nachbarschaft dem Bagatellbereich zugeordnet und unter dem Titel Vorsorgeprinzip keine (entsprechenden/weitergehenden) Lärmschutzmassnahmen als erforderlich erachtet habe.

5.3. Die Beschwerdeführenden setzen sich mit den vorinstanzlichen Ausführungen bezüglich der zu erwartenden Nutzung des Osteingangs und der voraussichtlichen Lärmeinwirkungen durch die vorgesehene Wohnnutzung nicht auseinander. Ebenso wenig äussern sie sich zur Feststellung der Vorinstanz, es sei, im Unterschied etwa zu einem lärmigen Nachtlokal, nicht mit einem übermässigen Verweilen von Personen vor dem Osteingang mit entsprechenden Lärmmissionen zu rechnen. Sie halten vielmehr ungeachtet dieser vorinstanzlichen Erwägungen an ihrem weitgehend pauschalen Vorbringen fest, wonach der künftige Betrieb des geplanten Neubaus im östlichen Bereich störende Lärmmissionen zur Folge haben werde. Auch hinsichtlich der geltend gemachten Trichterwirkung beschränken sie sich im Wesentlichen darauf, diese erneut zu behaupten, ohne sich zum Einwand der Vorinstanz betreffend Abschirmung ihrer Liegenschaften zu äussern. Aus den Vorbringen der Beschwerdeführenden ergibt sich daher nicht, dass die vorinstanzliche Beurteilung, wonach es sich beim geplanten Neubau um ein nicht speziell lärmintensives Wohn- und Geschäftshaus handle, das im östlichen Bereich nicht zu störenden, sondern zu Lärmeinwirkungen im Bagatellbereich führen werde, offensichtlich unrichtig wäre.

Soweit die Beschwerdeführenden Lärmschutzmassnahmen als möglich und nach dem Vorsorgeprinzip geboten bezeichnen, führen sie dies ebenfalls nicht weiter aus.

Vielmehr begnügen sie sich mit dem pauschalen Vorbringen, die Ausbreitung der Schallwellen nach oben könne selbstverständlich durch geeignete betriebliche und bauliche Massnahmen verhindert bzw. die geltend gemachten Lärmstörungen könnten durch eine andere Überbauung der Bauparzelle und insbesondere durch eine geeignete bauliche Ausgestaltung vermieden werden. Ihre Ausführungen lassen die vorinstanzliche Beurteilung, es sei nicht ersichtlich, dass der geplante Neubau unnötigen Lärm verursachen werde, der nach dem Vorsorgeprinzip zu vermeiden wäre, daher nicht als offensichtlich unrichtig oder in anderer Weise bundesrechtswidrig erscheinen.

Auch sonst ergibt sich aus den Vorbringen der Beschwerdeführenden keine Bundesrechtswidrigkeit der vorinstanzlichen Beurteilung. Insbesondere machen diese nicht geltend, die Vorinstanz habe die lärmschutzrechtlichen Vorgaben des Bundesrechts falsch dargelegt oder angewandt. Soweit die erwähnte Rüge der Beschwerdeführenden überhaupt den Begründungsanforderungen genügt, erweist sie sich somit - und damit, mangels weiterer Rügen, auch die Beschwerde insgesamt - als unbegründet.

6.

Demnach ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Bei diesem Verfahrensausgang werden die Beschwerdeführenden kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Sie haben zudem die obsiegende Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren zu entschädigen (Art. 68 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführenden in solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführenden haben die Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 4'000.-- zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, der Stadt Chur, dem Verwaltungsgericht des Kantons Graubünden, 5. Kammer, und dem Bundesamt für Kultur schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 15. September 2021

Im Namen der I. öffentlich-rechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Kneubühler
Der Gerichtsschreiber: Baur