



# INVESTORENWETTBEWERB AREAL CADONAU

BIETERVERFAHREN ZUR ERLANGUNG VON ANGEBOTEN FÜR EIN BAURECHT

Version vom: 05.04.2019

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage .....	3
1.2	Zielsetzung Investorenwettbewerb .....	3
1.3	Situation / Umfeld.....	3
1.4	Kurzübersicht Perimeter und Bestand.....	5
<b>2</b>	<b>ORGANISATION UND VERFAHREN .....</b>	<b>6</b>
2.1	Veranstalter .....	6
2.2	Organisator.....	6
2.3	Verfahrensart .....	6
2.4	Publikation.....	7
2.5	Terminplan .....	7
2.6	Teilnahmeberechtigung .....	8
2.7	Bezug der Bewerbungsunterlagen.....	8
2.8	Entschädigung und Preise.....	8
2.9	Verbindlichkeit und Rechtsschutz .....	8
2.10	Vertraulichkeitserklärung .....	8
2.11	Beurteilungsgremium.....	9
<b>3</b>	<b>PRÄQUALIFIKATION .....</b>	<b>10</b>
3.1	Unterlagen Präqualifikation.....	10
3.2	Einzureichende Unterlagen .....	10
3.3	Teilnahmekriterien.....	11
3.4	Beurteilungskriterien Präqualifikation .....	11
3.5	Orientierung über das Resultat.....	11

<b>4</b>	<b>BIETERVERFAHREN.....</b>	<b>12</b>
4.1	Unterlagen Bieterverfahren.....	12
4.2	Begehung.....	12
4.3	Fragen.....	12
4.4	Projektstudie.....	13
4.5	Einzureichende Unterlagen und Abgabevorschriften.....	13
4.6	Vorprüfung.....	14
4.7	Beurteilung Projektstudie.....	14
4.8	Preisvergleich Baurechtszins.....	15
4.9	Baurechtsvergabe.....	15
4.10	Vorprojekt und Projektstart.....	15
4.11	Verfahrensabbruch.....	15
4.12	Erfüllungsgarantie.....	15
4.13	Orientierung über das Resultat.....	16
4.14	Veröffentlichung.....	16
4.15	Rückgabe der eingereichten Unterlagen.....	16
<b>5</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND GRUNDLAGEN.....</b>	<b>17</b>
5.1	Ziele und Erwartungen.....	17
5.2	Wettbewerbsperimeter.....	18
5.3	Umgebung.....	18
5.4	Bestand.....	19
5.5	Erschliessung.....	19
5.6	Parkierung.....	19
5.7	Werkleitungen.....	19
5.8	Planungs- und Bauvorschriften.....	19
5.9	Denkmalpflege.....	20
5.10	Gegenüberstellung der Interessen.....	21
5.11	Schadstoffscreening.....	21
5.12	Kataster belasteter Standorte.....	21
<b>6</b>	<b>GENEHMIGUNG.....</b>	<b>22</b>

# 1 Einleitung

## 1.1 Ausgangslage

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial oder strategischem Wert nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden.

Auf Basis dieser Vorgabe wird mittels des initiierten Investorenwettbewerbs ein Baurechtsnehmer gesucht, um das Grundstück an der Cadonastrasse zur Entwicklung und Bewirtschaftung abzutreten und so eine neue Nutzung des Gebietes zu ermöglichen.

## 1.2 Zielsetzung Investorenwettbewerb

Grundsätzlich besteht für die öffentliche Hand die Vorgabe zur Vergabe an den Meistbietenden. Aus einer baukulturellen Verantwortung heraus ist es dem Kanton ein Anliegen, qualitativ hochwertige Architektur und vorbildlichen Städte- und Siedlungsbau zu fördern, weshalb er ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Investorenwettbewerbs durchführt.

Entscheidend für die Vergabe des Baurechtes ist somit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des vorgesehenen Projekts. Dabei werden der Umgang mit der städtebaulichen und historischen Qualität des Areals, die Berücksichtigung der umgebenden Bauten und die vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Gesucht wird diesbezüglich eine attraktive Lösung für eine zukünftige Arealnutzung, welche das Quartier stärkt und bereichert.

## 1.3 Situation / Umfeld

Das Planungsareal „Investorenwettbewerb Cadonastrasse“ (kurz „Cadonau“) liegt am Fusse der Klinik Waldhaus, oberhalb der Cadonastrasse und in unmittelbarer Nachbarschaft zum Naherholungsgebiet Fürstenwald. Die Klinik Waldhaus ist primärer, identitätsstiftender Merkmalspunkt am Rande des städtischen Siedlungsgebiets. Seit der Eröffnung der Scalärastrasse kommt der Cadonastrasse eine untergeordnete Funktion zu und sie besitzt eine neue Wertigkeit. Das Planungsareal hat durch die geschaffene Verkehrsberuhigung zusätzlich an Qualität gewonnen.

Der Beurteilungsperimeter Cadonau umfasst das Grundstück Nr. 453, welches im Eigentum des Kantons Graubünden ist. Die beiden privaten Parzellen Nr. 3869 und 3870 sind zwar nicht im Beurteilungsperimeter, müssen bei der Ausarbeitung im Rahmen des Betrachtungsperimeters aber trotzdem in das Projekt einbezogen werden.





Abb. 1: Übersicht Standort Cadonau



#### 1.4 Kurzübersicht Perimeter und Bestand

Das Areal Cadonau liegt rund zwei Kilometer vom Bahnhof Chur entfernt, im Quartier Masans, direkt westlich unterhalb des Hauptgebäudes der Psychiatrischen Klinik Waldhaus von 1892.

Der Wettbewerbsperimeter erstreckt sich über die Parzelle Nr. 453, einem länglichen, leicht abschüssigen Grundstück zwischen dem terrassierten Gelände der Klinik und der Cadonaustrasse. Auf dem Gelände befinden sich die Wohnhäuser mit Anbau der Wohnkolonie Waldhaus sowie das 1910 erbaute Angestelltenhaus (Loëstrasse 227) und das 1953 erstellte sog. Schwesternhaus (Loëstrasse 209).

Aufgrund der baulichen Veränderungen ging der ursprüngliche Bezugspunkt, der unbebaute, landwirtschaftlich genutzte Hang Richtung Rhein, in den letzten Jahrzehnten verloren.

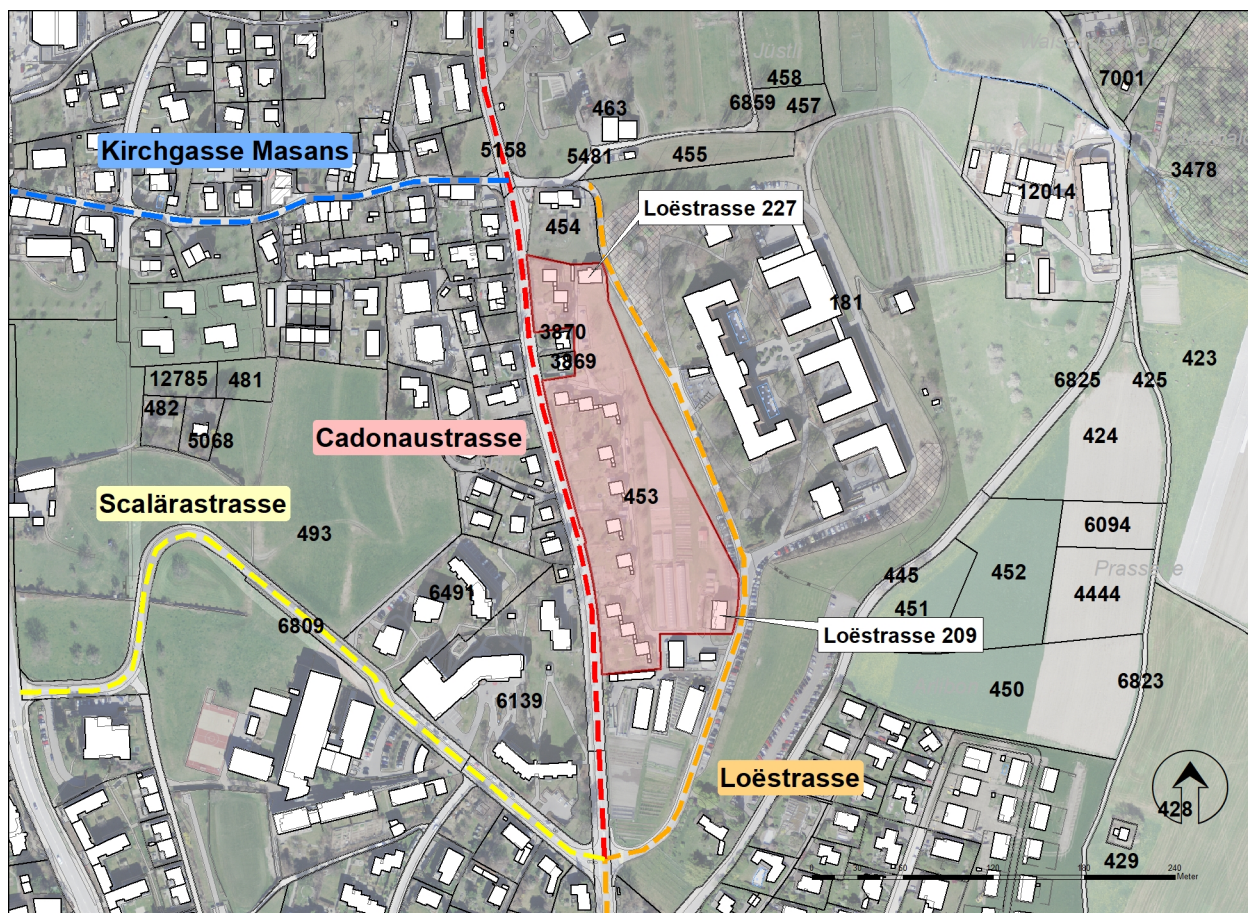


Abb. 2: Situation Gebiet Cadonau (Mst. 1: 5'000)

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Veranstalter

Veranstalter des Investorenwettbewerbs ist der Kanton Graubünden, vertreten durch das Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (BVFD), für die Durchführung und Umsetzung (Projektleitung) wieder vertreten durch das Hochbauamt Graubünden (HBA).

#### **Kontaktadresse**

Hochbauamt Graubünden  
Julien Brassel, Projektleiter  
Loëstrasse 32  
7000 Chur

[julien.brassel@hba.gr.ch](mailto:julien.brassel@hba.gr.ch)

### 2.2 Organisator

Die Begleitung des Investorenwettbewerbs (fachliche Vorbereitung, Organisation, Vorprüfung, Moderation etc.) erfolgt durch ein neutrales externes Planungsbüro.

#### **Kontaktadresse**

STW AG für Raumplanung  
Benjamin Aebli  
Gäuggelistrasse 7  
7000 Chur

081 254 38 24

[benjamin.aebli@stw.ch](mailto:benjamin.aebli@stw.ch)

### 2.3 Verfahrensart

Der Investorenwettbewerb wird als anonymes Bieterverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Die Durchführung des Verfahrens unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens und kann somit formfrei erfolgen.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes (Vorgabe Mindestangebot), jeweils kombiniert mit einer Projektstudie, damit die städtebauliche Haltung, der Umgang mit der bestehenden Substanz in der Umgebung sowie die vorgesehene Nutzungsidee beurteilt werden können. Durch die Kombination eines Angebots für einen Baurechtszins mit einer Projektstudie wird die Bildung eines Investorenteam bestehend aus Spezialisten in den Bereichen Finanzierung und Planung vorausgesetzt.

Die Verfahrensdurchführung und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgen in Deutsch. Die Ergebnisse werden in einem Bericht zusammengefasst. Die Beurteilung der eingegebenen Projektstudien erfolgt anonym. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

Das Baurecht soll an das Investorenteam gemäss der Empfehlung des Beurteilungsgremiums übertragen werden. Vorbehalten bleibt die Zustimmung der Regierung des Kantons Graubünden sowie die privatrechtliche Einigung über die Baurechtsverträge.

## 2.4 Publikation

Die Publikation des Investorenwettbewerbs erfolgt in diversen Tageszeitungen und im Kantonsamtsblatt sowie auf der Homepage des Hochbauamtes.

## 2.5 Terminplan

Publikation Investorenwettbewerb und Aufschaltung Wettbewerbsprogramm und Online-Formular	Dienstag, 9. April 2019
<b>Bewerbungsfrist Präqualifikation</b>	<b>Freitag, 17. Mai 2019</b>
Entscheid Präqualifikation	KW 23 2019
Versand Zugangsdaten Projektplattform	KW 24 2019
Fragestellung	Freitag, 28. Juni 2019
Fragebeantwortung	Freitag, 12. Juli 2019
<b>Abgabe Projektstudie mit Angebot Baurechtszins</b>	<b>Freitag, 13. September 2019</b>
Abgabe Modell	Freitag, 27. September 2019
Vorprüfung Investorenwettbewerb	KW 38-43 2019
Beurteilung Investorenwettbewerb	KW 44
Allfällige Nachverhandlungen	KW 45
Empfehlung Beurteilungsgremium an die Regierung	KW 46
Regierungsbeschluss	KW 48
<b>Voraussichtlich Bekanntgabe und Veröffentlichung</b>	<b>Freitag, 29. November 2019</b>



## 2.6 Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation steht allen Bewerberinnen und Bewerbern mit der geforderten Fachkompetenz und den erforderlichen Kapazitäten offen. Gesucht wird ein Investorenteam als Bietergemeinschaft, welches die notwendigen Kenntnisse in Planung, Realisierung und Finanzierung in vergleichbaren Aufgabenstellungen nachweisen kann. Sollten im Verlauf des Verfahrens weitere Spezialisten beigezogen werden, sind mit der Abgabe der Projektstudie auch die entsprechenden Selbstdeklarationen nachzuweisen.

## 2.7 Bezug der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation sind online unter

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/bvfd/hba/aktuelles/Seiten/Investorenwettbewerb-Cadonau.aspx>

verfügbar.

## 2.8 Entschädigung und Preise

Es werden keine Entschädigungen an die Investorenteamer ausgerichtet, da das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Baurechtsangeboten mit Projektstudien ist und der Kanton Graubünden nach der Baurechtsvergabe nicht als Auftraggeber/Bauherr auftritt. Es ist Sache der Investorenteamer die Entschädigung der einzelnen Beteiligten intern zu regeln.

## 2.9 Verbindlichkeit und Rechtsschutz

Durch die Teilnahme an diesem Bieterverfahren und die Abgabe von Angebot und Projektstudie anerkennen die Teilnehmenden die Programmbestimmungen, die Entscheide des Beurteilungsgremiums und die Entscheide der Regierung des Kantons Graubünden über den Beschluss der Baurechtsvergabe.

Das Angebot für den Baurechtszins ist bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages verbindlich. Dies gilt auch für allfällige Angebotserhöhungen im Falle einer Preisverhandlung im Rahmen des Beurteilungsverfahrens (siehe Kapitel 4.9 Baurechtsvergabe).

Die Teilnehmenden bleiben Inhaber der Urheberrechte, übertragen jedoch die Verwendungsrechte, insbesondere zu Publikationszwecken unter Wahrung des Namensnennungsrechts, sowie das Vervielfältigungsrecht, soweit es der Zweck des Bieterverfahrens erfordert.

Gegen Entscheidungen des Beurteilungsgremiums und gegen die Baurechtsvergabe durch die Regierung besteht kein Rechtsschutz.

## 2.10 Vertraulichkeitserklärung

Das Preisgericht und die teilnehmenden Planer verpflichten sich, alle erhaltenen Informationen und Unterlagen vertraulich zu behandeln und weder unbeteiligten Drittpersonen zugänglich zu machen, noch ohne vorherige Zustimmung seitens Auftraggeber darüber zu berichten.

## 2.11 Beurteilungsgremium

Zur Beurteilung der eingereichten Angebote und Projektstudien wird das nachfolgende Beurteilungsgremium eingesetzt:

### **Mitglieder** (stimmberechtigt)

- Dr. Mario Cavigelli, Regierungsrat, Vorsteher BVFD (Vorsitz)
- Urs Marti, Stadtpräsident, Stadt Chur
- Orlando Nigg, Rechtsdienst BVFD
- Daniel Kündig, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, UC'NA AG, Zürich
- Claudia Thomet, dipl. Arch. ETH/SIA, Chebbi Thomet Bucher Architektinnen AG, Zürich
- Simon Berger, Denkmalpflege Graubünden
- Markus Dünner, Kantonsbaumeister, Hochbauamt Graubünden
- Stefan Müller, Leiter Abteilung Portfolio, Hochbauamt Graubünden
- Julien Brassel, Projektleiter, Hochbauamt Graubünden

### **Organisation und Vorprüfung / Moderation Jurierung**

- Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung
- Jonas Grubenmann, STW AG für Raumplanung
- Experten nach Bedarf

### 3 Präqualifikation

#### 3.1 Unterlagen Präqualifikation

Unter dem Link

<https://www.gr.ch/DE/institutionen/verwaltung/bvfd/hba/aktuelles/Seiten/Investorenwettbewerb-Cadonau.aspx>

stehen folgende Unterlagen (Grundlegendokumente) zur Einsicht und zum Download zur Verfügung:

##### **Programm und Formulare**

- [1-1] Wettbewerbsprogramm
- [1-2] Bewerbungsformular inkl. Selbstdeklaration

##### **Berichte**

- [1-3] Stellungnahme Denkmalpflege Graubünden
- [1-4] Architekturhistorisches Gutachten
- [1-5] Bericht zur Gegenüberstellung der Interessen

##### **Plangrundlagen**

- [1-6] Situationsplan mit Höhenlinien

#### 3.2 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind bis Freitag, 17. Mai 2019 um 16:30 Uhr beim Veranstalter, Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur abzugeben (Eingang entscheidend, NICHT Poststempel).

- Formular [1-2] "Bewerbung Präqualifikation" (rechtsgültig unterzeichnet und mit Stempel)
- Geforderte Beilagen zu Formular [1-2]
- Referenzblätter A3 (max. 2x A3 pro Fachbereich)

Nicht korrekt oder unvollständig ausgefüllte Dokumente und/oder verspätet eingereichte Bewerbungsunterlagen können zum Verfahrensausschluss führen.

### 3.3 Teilnahmekriterien

Voraussetzung für die Teilnahme sind Kompetenz und Potenzial in Projektierung und Realisierung vergleichbarer Bauvorhaben. Diese Qualitäten sind mittels geeigneter Referenzobjekte nachzuweisen. Bei einer Arbeitsgemeinschaft oder Neugründung sind Referenzen der Schlüsselpersonen beizulegen.

Die Art der Finanzierung muss erst mit dem Nachweis der Wirtschaftlichkeit im Rahmen der Projektstudie dargelegt werden.

Von den bewerbenden Teams werden bis zu zwölf für die Phase Bieterverfahren selektioniert.

### 3.4 Beurteilungskriterien Präqualifikation

	<b>Anteil</b>	<b>Punkte</b>
<b>Planer</b>	60 %	60
Bauobjekte mit ähnlicher Aufgabenstellung zu den Themen:		
- Städtebau/Architektur		
- Landschaftsarchitektur/Umgebungsgestaltung		
- Nachhaltigkeit		
<b>Investor</b>	40 %	40
Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit		
Kompetenz, Referenzen		
(Bauobjekte in ähnlicher Grössenordnung)		

### 3.5 Orientierung über das Resultat

Über die Zulassung zur Phase Bieterverfahren werden alle Teilnehmenden nach Abschluss der Präqualifikationsphase schriftlich informiert.



## 4 Bieterverfahren

### 4.1 Unterlagen Bieterverfahren

Nach Abschluss der Präqualifikationsphase werden die weiteren Unterlagen gemäss der nachfolgenden Aufzählung für den Investorenwettbewerb auf einer gesicherten Projektplattform bereitgestellt. Die entsprechenden Zugangsdaten werden allen Teilnehmenden des eigentlichen Bieterverfahrens per E-Mail zugestellt.

#### Dokumente und Tabellen

- [2-1] Verfassernachweis
- [2-2] Darstellung Finanzierungskonzept
- [2-3] Nachweis Wirtschaftlichkeit (DCF Formulare separat)
- [2-4] Angebot Baurechtszins (Vorgabe Mindestangebot)
- [2-5] Entwurf Vorvertrag zum Baurechtsvertrag

#### Plangrundlagen

- [2-6] Bestandespläne (Beispielhaus und Mehrfamilienhaus)
- [2-7] Werkleitungsplan
- [2-8] Zonenplan (Auszug GeoGR)
- [2-9] Genereller Gestaltungsplan GGP (Auszug GeoGR)
- [2-10] Genereller Erschliessungsplan GEP (Auszug GeoGR)
- [2-11] Vorschlag ökologische Vernetzung Stadt Chur
- [2-12] Bericht Einschätzung Schadstoffe

#### Daten

- Daten der amtlichen Vermessung (AV-Daten)
- Nutzungsplandaten (NUP-Daten)

#### Modell

Für die Bearbeitung und Abgabe der Projektstudie wird ein Gipsmodell im Massstab 1:500 zur Verfügung gestellt. Es kann im Hochbauamt Graubünden zu den Bürozeiten bis zum 28. Juni 2019 abgeholt werden.

### 4.2 Begehung

Die Besichtigung des Geländes erfolgt individuell. Da die Bauten vermietet sind, ist ein Betreten der bestehenden Gebäude nicht möglich. Zudem ist auf die Privatsphäre der Bewohner zwingend Rücksicht zu nehmen.

### 4.3 Fragen

Allfällige Fragen müssen per E-Mail bis am Freitag, 28. Juni 2019 an den Organisator ([benjamin.aebli@stw.ch](mailto:benjamin.aebli@stw.ch)) eingereicht werden. Der Eingang dieser E-Mail wird explizit bestätigt, damit sichergestellt werden kann, dass alle relevanten Fragen zentral erfasst werden. Die Antworten auf sämtliche eingegangenen Fragen werden allen Teilnehmenden anonym zur Verfügung gestellt und auf einer gesicherten Projektplattform bereitgestellt. Die Fragebeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

#### 4.4 Projektstudie

Die zugelassenen Teilnehmer für das Bieterverfahren erarbeiten eine Projektstudie für die Aufgabenstellung (gemäss Kapitel 5). Nur vollständig eingereichte Unterlagen werden zur Beurteilung zugelassen und gemäss den festgelegten Beurteilungskriterien durch das Beurteilungsgremium bewertet. Auf Basis dieser Bewertung werden die geeigneten Projektstudien zum Preisvergleich für die Baurechtsvergabe zugelassen oder ausgeschlossen.

#### 4.5 Einzureichende Unterlagen und Abgabevorschriften

Die einzureichenden Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift «IWBW Areal Cadonau Chur» (Stichwort) bis spätestens am Freitag, 13. September 2019 an die Postadresse des Veranstalters (Loëstrasse 32, 7000 Chur) oder persönlich (per Kurier) beim Hochbauamt Graubünden abzugeben.

Nicht korrekt oder unvollständig ausgefüllte Dokumente und/oder verspätet eingereichte Unterlagen können zum Verfahrensausschluss führen.

Die persönliche Abgabe der einzureichenden Unterlagen ist während den normalen Öffnungszeiten (08.00-12.00 Uhr und 13.30-16.30 Uhr) gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung möglich. Abgabeadresse: Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur

Das einzureichende Arbeitsmodell auf Basis des abgegebenen Gipsmodells im Massstab 1:500 ist spätestens bis am Freitag, 27. September 2019 um 16.30 Uhr beim Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur abzugeben. Es gelten die gleichen Bedingungen wie für die persönliche Abgabe der einzureichenden Unterlagen (siehe oben).

##### **Einzureichende Unterlagen**

- Vollständig ausgefülltes Formular [2-1] «Verfassernachweis»
  - verschlossen in separatem Couvert
- Vollständig ausgefülltes Formular [2-2] «Darstellung Finanzierungskonzept»
  - Darstellung eines Finanzierungskonzeptes (mutmasslicher Investitionsbedarf mit Finanzierungsmodell) sowie eines Finanzierungsnachweises (Eigenkapital und/oder Fremdkapital mit Absichtserklärung des Kapitalgebers)
  - verschlossen in separatem Couvert
- Vollständig ausgefülltes Formular [2-3] «Nachweis Wirtschaftlichkeit»
  - Darlegung einer nachvollziehbaren Berechnungsgrundlage (Baukosten, Rendite, Mieten, BGF)
  - Vollständig ausgefüllte DCF Formulare nach Standard Unternehmer, mit Kennzahlen, Mietsätzen etc.
- Vollständig ausgefülltes Formular [2-4] «Angebot Baurechtszins»
  - verschlossen in separatem Couvert
  - Darlegung eines Zeitplans für Entwicklung, Projektierung und Umsetzung (bis Abschluss Realisierung von Bauprojekt)
- Dossier «Projektstudie» als nachvollziehbare Begründung für die planerische Strategie (Situationsplan mit Erschliessung (Eingänge, Zufahrten etc.) und differenzierter Freiraumgestaltung sowie Geländeschnitte quer 1:500, weitere Pläne in geeignetem Massstab, Texte, Bilder, Skizzen und Grafiken auf maximal 6 A1-Seiten, Querformat, einseitig bedruckt, in zweifacher Ausführung gefaltet/ungefaltet)

- Arbeitsmodell im Massstab 1:500

Alle Unterlagen und das Arbeitsmodell sind anonym mit einem eigenen Kennwort zu bezeichnen.

Sämtliche in Papierform abgegebenen Unterlagen sind zusätzlich auch noch in einer digitalen Version (pdf-Dateien auf CD, DVD oder USB-Stick) abzugeben. Besondere Vorsicht ist beim Einreichen der digitalen Unterlagen geboten (Autor darf nicht erkennbar sein!).

#### 4.6 Vorprüfung

Sämtliche eingereichten Unterlagen werden vor der Beurteilung einer allgemeinen Vorprüfung unterzogen, wobei nachfolgend aufgeführte Kriterien berücksichtigt werden:

##### **Formelle Kriterien**

- Fristgerechte Einreichung der Unterlagen und des Arbeitsmodells
- Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen
- Lesbarkeit und Sprache

##### **Materielle Kriterien**

- Bewilligungsfähigkeit
- plausible Wirtschaftlichkeit

Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro STW AG für Raumplanung, wobei der Veranstalter sich vorbehält, bei Bedarf weitere neutrale Experten beizuziehen.

#### 4.7 Beurteilung Projektstudie

Die Beurteilung der Projektstudie erfolgt durch das Beurteilungsgremium, wobei sämtliche aufgrund der Vorprüfung zugelassenen Wettbewerbsbeiträge einander anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien gegenübergestellt werden:

##### **Beurteilungskriterien**

##### **Projektstudie**

Projektstudie inklusive nachvollziehbarer Erläuterungen zu:

- städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee
- Bereicherung für das Quartier resp. die Allgemeinheit
- Funktionalität / Wohn-/Nutzungsqualität
- Nachhaltigkeit (Energie- und Mobilitätskonzept, Ökologie)
- Erschliessungskonzept
- freiräumliche/landschaftliche Aspekte

Die aufgrund dieser Gegenüberstellung als geeignet beurteilten Projektstudien werden anschliessend zum Preisvergleich zugelassen.

#### **4.8 Preisvergleich Baurechtszins**

Die Bieterangebote für den Baurechtszins sind in einem separaten, verschlossenen und anonymen Couvert einzureichen und mittels Kennwort und Stichwort «Angebot Baurechtszins» zu kennzeichnen.

Auf Basis der vorangehenden Beurteilung der Projektstudien durch das Beurteilungsgremium werden die Couverts mit den offerierten Baurechtszinsen der geeigneten Wettbewerbsbeiträge geöffnet.

Die Couverts mit den Angeboten der nicht geeigneten Beiträge werden ungeöffnet vernichtet.

#### **4.9 Baurechtsvergabe**

Der Vergabeentscheid für die Baurechtserteilung erfolgt durch die Regierung des Kantons Graubünden.

Das Beurteilungsgremium macht auf Basis des höchsten Baurechtszinses unter den zum Preisvergleich zugelassenen Projektstudien eine Vergabeempfehlung zu Handen der Regierung des Kantons Graubünden.

Bei gleichwertigen respektive vergleichbaren Wettbewerbsbeiträgen behält sich das Beurteilungsgremium vor, die Angebote für den Baurechtszins mit den betreffenden Teilnehmenden zu verhandeln.

#### **4.10 Vorprojekt und Projektstart**

Nach dem Vergabeentscheid durch die Regierung wird der Vorvertrag zum Baurecht innert 90 Tagen abgeschlossen. Mit der Ausarbeitung des Vorprojekts und der Erarbeitung der notwendigen Quartierplanung, welche als Grundlage für das Bauprojekt dient, muss zeitnah gestartet werden.

Mit dem Abschluss des Vorvertrags verpflichtet sich das Investorenteam, mit der Projektumsetzung auf dem Areal Cadonau zeitnah zu beginnen (vgl. Kapitel 4.12 Erfüllungsgarantie).

#### **4.11 Verfahrensabbruch**

Der Veranstalter kann das Verfahren bis zur Unterzeichnung des Vorvertrags jederzeit abbrechen oder wiederholen, bei Bedarf auch mit geänderten Bedingungen.

#### **4.12 Erfüllungsgarantie**

Mit dem Abschluss des Vorvertrags zum Baurecht verpflichtet sich das berücksichtigte Investorenteam, das Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren. Nach Abschluss des Vorvertrags zum Baurecht ist bei der Stadt Chur innerhalb eines halben Jahres ein Gesuch um Einleitung und Erarbeitung des Quartierplans Cadonau einzureichen.

Der Baurechtsvertrag wird nach Vorliegen des rechtskräftigen Quartierplans abgeschlossen. Das ordentliche Baugesuch ist innert einem Jahr nach Vorliegen des rechtskräftigen Quartierplans einzureichen.



Werden die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten, kann der Vertragsgeber unter Schadloshaltung und ohne Rückvergütung bereits geleisteter Zinsen sowie ohne Entschädigung an den Vertragsnehmer vom Vergabeentscheid zurücktreten und die Löschung der Rechte zu Lasten des Vertragsnehmers erwirken.

Der Veranstalter behält sich das Recht vor, in einem solchen Fall auf das nächstbeste Gesamtangebot aus diesem Verfahren zurückzugreifen.

#### **4.13 Orientierung über das Resultat**

Die Baurechtsvergabe durch die Regierung wird allen Teilnehmern nach Abschluss des Verfahrens schriftlich mitgeteilt.

#### **4.14 Veröffentlichung**

Die Ergebnisse des Bieterverfahrens sollen in geeigneter Weise veröffentlicht und die eingereichten Projektstudien ausgestellt werden.

Der Veranstalter und die Teilnehmenden besitzen das Recht auf Veröffentlichung der Arbeiten unter Namensnennung der Verfasser und des Veranstalters. Im unmittelbaren Nachgang zum Verfahren ist das Einverständnis des Veranstalters erforderlich.

#### **4.15 Rückgabe der eingereichten Unterlagen**

Die eingereichten Unterlagen und das Arbeitsmodell der Projektstudien können nach Abschluss der Ausstellung und nach Voranmeldung beim Organisator abgeholt werden.

Abholungsort: STW AG für Raumplanung, Gäuggelistrasse 7, 7000 Chur  
(081 254 38 24; [benjamin.aebli@stw.ch](mailto:benjamin.aebli@stw.ch))

Es erfolgt kein Versand der eingereichten Unterlagen und Arbeitsmodelle. Der Veranstalter verfügt über Unterlagen und Arbeitsmodelle, welche bis Ende KW 05 2020 nicht abgeholt worden sind.

## 5 Aufgabenstellung und Grundlagen

### 5.1 Ziele und Erwartungen

#### **Nutzung**

Die Projektentwicklung muss auf einer eher ruhigen Wohnnutzung basieren. Grundsätzlich sind in Bezug auf die bestehenden Randbedingungen aber auch Nutzungen wie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe realisierbar (vgl. Art. 44 Baugesetz Stadt Chur).

#### **Architektur**

Eine hochwertige Verdichtung nach innen ist eines der Hauptanliegen dieses Verfahrens. Die Projektstudie soll dazu die planerische Strategie im Umgang mit dem Freiraum und der städtebaulichen Umgebung aufzeigen. Die Projektierung soll sich grundsätzlich in die Architektur der Umgebung einfügen, kann sich durch gezielten Einsatz moderner Bauformen aber auch abheben. Das städtebauliche Gesamtkonzept soll die herausragende Stellung der historischen Klinikbaute berücksichtigen, in sich stimmig sein und für weitere Entwicklungen im Gebiet qualitative Impulse geben.

#### **Freiraumplanung**

Die Projektstudie soll sich durch eine attraktive und qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung auszeichnen. Für den Umgang mit den Freiflächen auf dem Areal wird ein grundsätzliches Freiraumkonzept mit Aussagen zu Nutzung (privat/öffentlich), einheimischer Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten erwartet.

#### **Nachbargrundstücke 3869 und 3870**

Die beiden Grundstücke Nrn. 3869 und 3870 sind in Privatbesitz und daher nicht Teil des offiziellen Beurteilungssperimeters. Aufgrund der überlagernden Quartierplanpflicht (vgl. Kapitel 5.8 Planungs- und Bauvorschriften – Genereller Gestaltungsplan) müssen diese Grundstücke in der Projektierung jedoch ebenfalls betrachtet und berücksichtigt werden.

#### **Darstellung Finanzierungskonzept**

Für den Nachweis muss das Formular [2-2] «Darstellung Finanzierungskonzept» ausgefüllt und mit den erforderlichen Anhängen ergänzt werden.

#### **Darstellung Wirtschaftlichkeitsrechnung**

Für den Nachweis muss das Formular [2-3] «Nachweis Wirtschaftlichkeitsrechnung» ausgefüllt und mit den erforderlichen Anhängen ergänzt werden.

#### **Angebot Baurechtszins**

Für den Nachweis muss das Formular [2-4] «Angebot Baurechtszins» ausgefüllt und mit den erforderlichen Anhängen ergänzt werden.

Der Vorvertrag zum Baurechtsvertrag [2-5] beinhaltet die rechtlichen und organisatorischen Grundlagen und Rahmenbedingungen für die Berechnung des Baurechtszinses und gilt als integrierter Bestandteil des «Angebot Baurechtszins».

## 5.2 Wettbewerbsperimeter

Der Perimeter des Investorenwettbewerbs erstreckt sich über das Grundstück Nr. 453, welches im Besitz des Kantons ist und total 18 563 m<sup>2</sup> umfasst (rot). Die Grundstücke Nrn. 3869 und 3870 (grün) sind im Rahmen der Projektstudie ebenfalls zu betrachten. (vgl. Kapitel 5.1 Ziele und Erwartungen – Nachbargrundstücke / Kapitel 5.8 Planungs- und Bauvorschriften – Genereller Gestaltungsplan). Die blaue Fläche umfasst die Böschung, befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und ist Teil der Klinikparzelle Nr. 181.

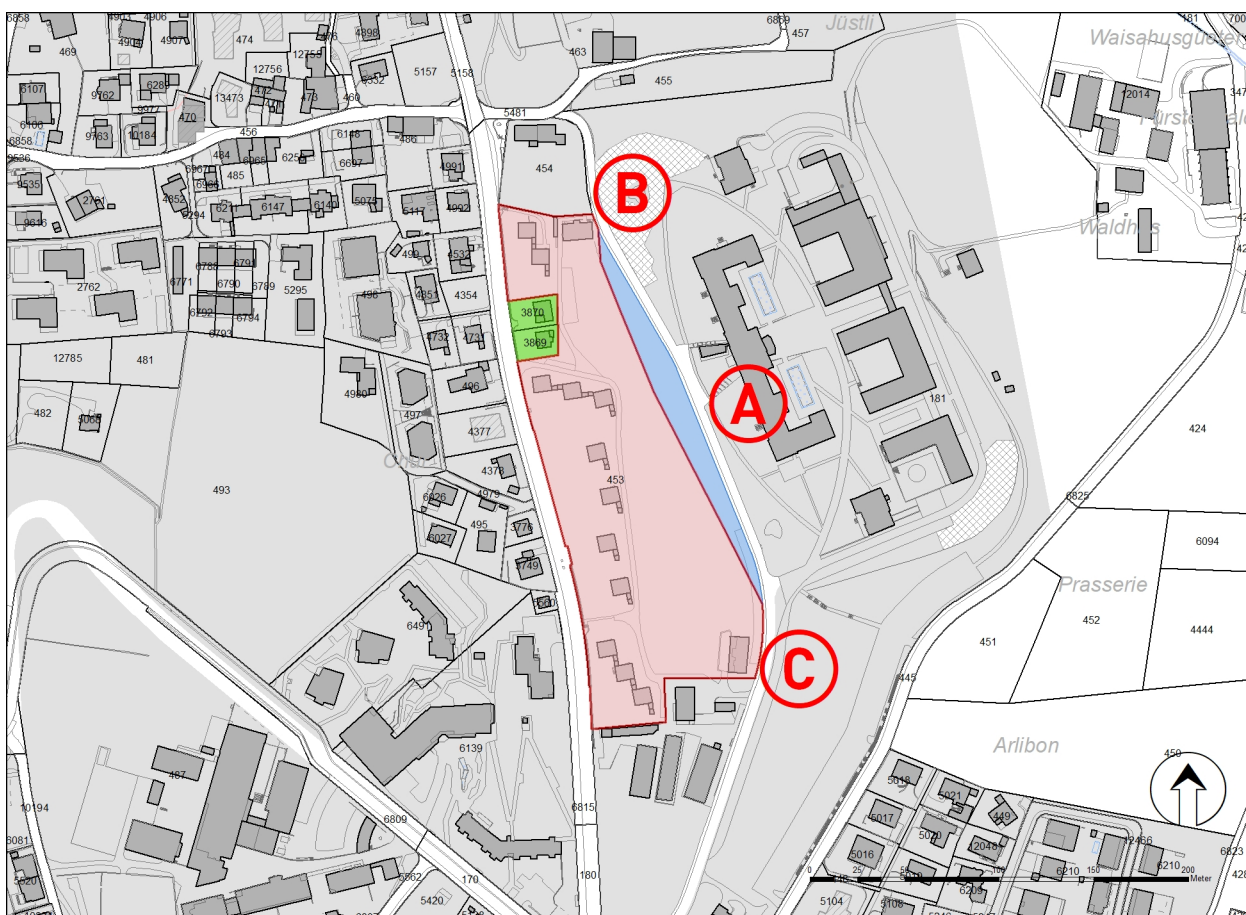


Abb. 3: Übersicht Perimeter / Bereiche (Mst. 1:4'000)

## 5.3 Umgebung

Bemerkenswertestes Element der näheren Umgebung ist der voluminöse, öffentliche Hauptbau der angrenzenden Klinik Waldhaus (vgl. Abb. 3, Ziff. A). Die Aus- und Einsicht der Anlage ist gemäss Stadtentwicklungskonzept sicherzustellen.

Ein weiteres, zentrales Element dieses Stadtentwicklungskonzeptes stellt die Landschaft dar. Das Gebiet ist als durchlässig und vernetzt zu gestalten. Es ist eine ansprechende Aufenthaltsqualität in den Aussenräumen zu schaffen und zudem soll ein Grünkorridor als ökologische Vernetzung des Fürstenwaldes mit der Rheinebene vorgesehen werden (vgl. Vorschlag Stadt, Beilage [2-11])

## 5.4 Bestand

Keines der Gebäude weist einen Schutzstatus auf (vgl. Kapitel 5.9 Denkmalpflege).

Einzig das 1910 erbaute Angestelltenhaus (vgl. Abb. 3, Ziff. B) weist einen einigermaßen intakten Zustand auf. Sowohl die Wohnhäuser mit Anbauten wie auch das 1953 erstellte sogenannte Schwesternhaus (vgl. Plan oben, Ziff. C) sind, gemessen an gegenwärtigen Vorstellungen von Wohnkomfort und den geltenden energetischen Vorgaben kaum zu modernisieren. Bei einem Ersatzneubau gilt es aber, die städtebaulichen Qualitäten zu berücksichtigen.

## 5.5 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt grundsätzlich über die Cadonastrasse. In der Projektstudie ist eine Lösungsmöglichkeit für die Erschliessung des gewählten Nutzungskonzepts aufzuzeigen.

Von Seiten der Stadt bestehen keine Vorgaben zur grundstücksinternen Erschliessung, sofern dem Unterhalt und Winterdienst mit entsprechenden Strassenbreiten Beachtung geschenkt wird.

Zu Unterhalts- und Bewirtschaftungszwecken soll zudem nach Möglichkeit die Zugänglichkeit des Grundstücksteils der Klinik Waldhaus unterhalb der Loëstrasse (vgl. Plan oben, blaue Fläche) gewährleistet werden, da diese eine starke Hangneigung aufweist und nicht direkt von der Loëstrasse her zugänglich ist.

## 5.6 Parkierung

Für die Parkierung gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Chur, welche für dieses Areal (Gebiet C) eine Reduktion von 50% des Grenzbedarfs von einem Parkplatz pro 100m<sup>2</sup> Geschossfläche vorsieht. Zudem sind die allgemeingültigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) zu beachten.

Der Kanton begrüsst innovative Lösungsansätze zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

## 5.7 Werkleitungen

Die Art und die Lage der Werkleitungen sind im Werkleitungsplan (Beilage [2-7]) ersichtlich.

## 5.8 Planungs- und Bauvorschriften

### Zonenplan

Das Areal Loëstrasse liegt in der Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.4. Bei einem geeigneten, qualitativ hochwertigen Quartierplan ist ein Bonus von bis zu 20% in Aussicht gestellt (vgl. Art. 88b Baugesetz Stadt Chur).



## **Baulinien**

Die bestehenden Baulinien entlang der Cadonastrasse entsprechen nicht mehr vollumfänglich den heutigen Anforderungen. Der Strassenraum wird leicht verbreitert, indem talseitig die bestehende Baumreihe komplettiert und bergseitig/ostseitig ein Trottoir (ca. 3m ab bestehendem Strassenrand) erstellt werden soll. Im Wettbewerbsprojekt ist ein entsprechender Vorschlag darzustellen. Auch die bestehende Bushaltestelle "Chur, Cadonastrasse" kann dabei in das Projekt integriert werden.

## **Genereller Gestaltungsplan GGP**

Gemäss geltendem Generellem Gestaltungsplan der Stadt Chur ist das Gebiet „Cadonastrasse“ mit einer Quartierplanpflicht überlagert. Der Perimeter erstreckt sich über die Grundstücke Nrn. 453 (Beurteilungssperimeter), 3869 und 3870 (Betrachtungssperimeter). Die Quartierplanung soll anschliessend an den Investorenwettbewerb, gestützt auf das Siegerprojekt, durchgeführt werden.

Entlang der Loëstrasse im Bereich der Klinik ist die Aussichtslage freizuhalten. Es ist allerdings kein Freihaltebereich definiert. Die Festsetzung dient also lediglich der Gewährleistung der Ein- und Aussicht. Die Kote der Loëstrasse ist einzuhalten. Im Bereich der Klinik, entlang der Loëstrasse und entlang der Cadonastrasse sind diverse bedeutende Einzelbäume und eine einseitige Baumreihe entlang der Cadonastrasse bezeichnet.

## **Genereller Erschliessungsplan GEP**

Der Wettbewerbsperimeter befindet sich gemäss dem Generellen Erschliessungsplan im Bereich „Parkierung Gebiet C“. Die Regelungen diesbezüglich richten sich nach der Parkplatzverordnung der Stadt Chur. Zudem ist zwischen der Cadonastrasse und der Loëstrasse ein Fuss- / Spazierweg festgelegt. Diese Verbindung gilt es in diesem Bereich zu gewährleisten. Im Anhang zum Baugesetz werden die Erschliessungsgrundsätze entsprechend beschrieben.

## **Planungsrechtliche Vorgaben**

Für die Bearbeitung der Projektstudien während des Bieterverfahrens sind neben den einschlägigen Normen die geltenden Bauvorschriften massgebend.

Im Bewusstsein der speziellen Geschichte der Wohnsiedlung und der städtebaulichen Struktur sowie des prägenden Umfelds des Baurechtsperimeters wurden einige spezifische Punkte bereits vertieft betrachtet (siehe nachfolgende Abschnitte).

Die planungsrechtlichen Vorgaben gelten sinngemäss auch für die Bearbeitung des Bauprojekts nach Abschluss des Verfahrens.

### **5.9 Denkmalpflege**

Das architekturhistorische Gutachten vom 20. Februar 2017 unterstreicht die bau- und sozialgeschichtliche Wichtigkeit der Siedlung Waldhaus, kommt aber dennoch zum Schluss, dass eine Modernisierung im Bestand nach heutigem Standard kaum realisierbar ist und daher über ein qualifizierendes Verfahren (Varianzverfahren) die städtebaulich beste Lösung für eine In-Wertsetzung ausgelotet werden kann.

Die Denkmalpflege unterstützt die im Bericht zur Gegenüberstellung der Interessen (vgl. Kapitel 5.10) festgelegten Rahmenbedingungen und ist überzeugt, wenn diese sorgfältig eingehalten werden, auch eine neue Siedlung mit den gleichen oder sogar besseren ortsbaulichen Qualitäten entstehen kann.

Detaillierte Ausführungen in Bezug auf die Denkmalpflege sind in der Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden (Beilage [1-3]) sowie im von ihr in Auftrag gegebenen architekturhistorischen Gutachten (Beilage [1-4]) festgehalten.

### **5.10 Gegenüberstellung der Interessen**

Die Forderung von Bund und Kanton nach einer Verdichtung der Bauzonenreserven spricht grundsätzlich gegen den Erhalt der Siedlung. Eine Aufnahme der Siedlung Waldhaus in das städtische Inventar resp. in den Generellen Gestaltungsplan ist aus diesem Grund nicht zielführend. Hingegen ist es unumgänglich, im Investorenwettbewerb und im nachfolgenden Quartierplanverfahren aufzuzeigen, wie die erforderliche qualitativ hochwertige Innenentwicklung erreicht werden soll.

Detaillierte Ausführungen in Bezug auf die Gegenüberstellung der Interessen sind im entsprechenden Bericht (Beilage [1-5]) festgehalten.

### **5.11 Schadstoffscreening**

Aufgrund des visuellen Schadstoffscreenings (ohne Probenahmen) könnte vor allem der Schadstoff Asbest in grösseren Mengen vorkommen. Vorkommen von potentiell auf PCB, PAK, Schwermetallen und weiteren Schadstoffen verdächtigen Bauteilen sind gemäss beiliegendem Bericht eher gering. Zudem sind die vorgefundenen schadstoffhaltigen sowie auf Schadstoffe verdächtigen Bauteile allesamt unbeschädigt. Eine abschliessende Aussage zu dem effektiven Vorkommen der erwähnten Schadstoffe kann erst nach einer Materialprobenahme bzw. -analyse im Labor gemacht werden.

Von Bauteilen, die fest gebundenen Asbest enthalten (z.B. Faserzementrohre), geht erst bei mechanischer Bearbeitung oder Zerstörung eine Gefahr durch Freisetzung von krebserregenden Asbestfasern aus.

Genaue Angaben sind dem detaillierten Bericht (Beilage [2-12]) zu entnehmen.

### **5.12 Kataster belasteter Standorte**

Gemäss dem Kataster belasteter Standorte sind im betroffenen Gebiet keine Ereignisse erfasst. Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass keine Bodenbelastung vorhanden ist.

## 6 **Genehmigung**

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Chur, 5. April 2019

Für das Beurteilungsgremium

Der Vorsitzende



Dr. Mario Cavigelli

Regierungsrat

Vorsteher Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement