



# INVESTORENWETTBEWERB AREAL LOËSTRASSE CHUR

Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	AUSGANGSLAGE	4
1.2	ZIELSETZUNG INVESTORENWETTBEWERB	4
1.3	SITUATION / UMFELD	5
1.4	KURZÜBERSICHT PERIMETER UND BESTAND	6
<b>2</b>	<b>ORGANISATION UND VERFAHREN</b>	<b>7</b>
2.1	VERANSTALTER	7
2.2	BEGLEITUNG	7
2.3	VERFAHRENSART	7
2.4	PUBLIKATION	8
2.5	TERMINPLAN	8
2.6	TEILNAHMEBERECHTIGUNG	9
2.7	BEZUG DER BEWERBUNGSUNTERLAGEN	9
2.8	ENTSCHÄDIGUNG UND PREISE	9
2.9	VERBINDLICHKEIT UND RECHTSSCHUTZ	9
2.10	VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	10
2.11	BEURTEILUNGSGREMIUM	10
<b>3</b>	<b>PRÄQUALIFIKATION</b>	<b>11</b>
3.1	UNTERLAGEN PRÄQUALIFIKATION	11
3.2	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN	11
3.3	EIGNUNGSKRITERIEN	12
3.4	BEURTEILUNGSKRITERIUM PRÄQUALIFIKATION	12
3.5	ORIENTIERUNG ÜBER DAS RESULTAT	12
<b>4</b>	<b>BIETERVERFAHREN</b>	<b>13</b>
4.1	UNTERLAGEN BIETERVERFAHREN	13
4.2	BEGEHUNG	14
4.3	FRAGEN	14
4.4	PROJEKTSTUDIE	14
4.5	EINZUREICHENDE UNTERLAGEN UND ABGABEVORSCHRIFTEN	14
4.6	VORPRÜFUNG	15
4.7	BEURTEILUNG PROJEKTSTUDIE	16
4.8	BEURTEILUNG ANGEBOTE BAURECHTSPREIS	16
4.9	BAURECHTSVERGABE	16
4.10	VORPROJEKT UND PROJEKTSTART	16
4.11	VERFAHRENSABBRUCH	17
4.12	ERFÜLLUNGSGARANTIE	17
4.13	ORIENTIERUNG ÜBER DAS RESULTAT	17
4.14	VERÖFFENTLICHUNG	17
4.15	RÜCKGABE DER EINGEREICHTEN UNTERLAGEN	17

<b>5</b>	<b>AUFGABENSTELLUNG UND GRUNDLAGEN.....</b>	<b>18</b>
5.1	ZIELE UND ERWARTUNGEN.....	18
5.2	WETTBEWERBSPERIMETER .....	20
5.3	BESTAND, ZUSTAND UND AKTUELLE NUTZUNGEN .....	21
5.4	ERSCHLIESSUNG .....	21
5.5	PARKIERUNG .....	21
5.6	WERKLEITUNGEN .....	22
5.7	PLANUNGS- UND BAUVORSCHRIFTEN .....	22
5.8	ABKLÄRUNGEN STADT CHUR.....	23
5.9	DENKMALPFLEGE .....	24
5.10	SCHADSTOFFSCREENING.....	24
<b>6</b>	<b>GENEHMIGUNG .....</b>	<b>25</b>

## **1 Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Im Rahmen des Projektes "Verwaltungszentrum sinergia" und der damit einhergehenden Umstrukturierung der kantonalen Verwaltung in Chur werden die Standorte an der Loëstrasse 26, 32 und 37 in Chur aufgegeben. Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke nicht veräussert, sondern im Baurecht an Interessenten abgegeben werden.

Auf Basis dieser Vorgabe wird mittels des initiierten Investorenwettbewerbs ein Baurechtsnehmer gesucht, um die Grundstücke zur Entwicklung und Bewirtschaftung abzutreten und so eine neue Nutzung des zusammenhängenden Gebietes zu ermöglichen.

### **1.2 Zielsetzung Investorenwettbewerb**

Grundsätzlich besteht für die öffentliche Hand die Vorgabe zur Vergabe an das wirtschaftlich günstigste Angebot. Da sich der Kanton auch seine Verantwortung für die Förderung qualitativ hochwertiger Architektur und beispielhaften Städtebaus bewusst ist, wird mit dem Investorenwettbewerb ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt.

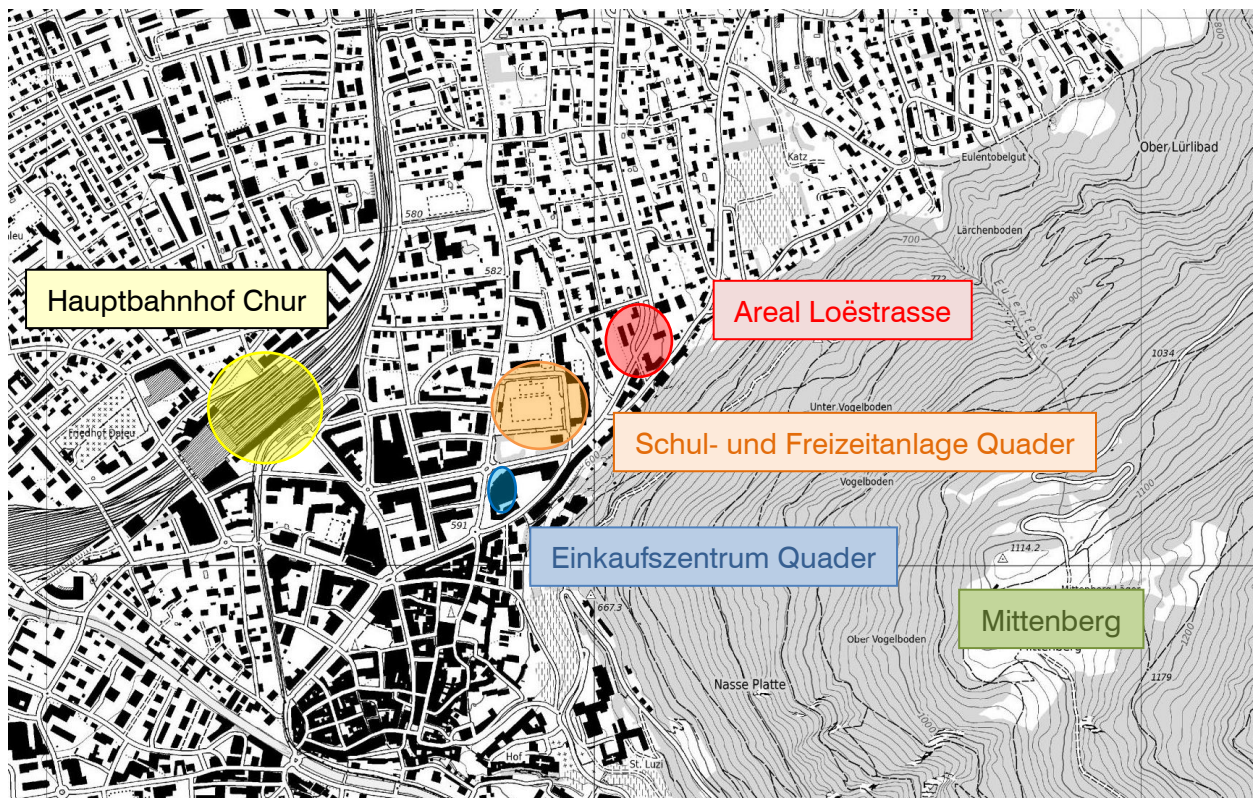
Entscheidend für die Vergabe des Baurechts ist somit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität der vorgeschlagenen Projektstudien. Dabei werden der Umgang mit der städtebaulich und historisch besonderen Qualität des Areals, die Berücksichtigung der umgebenden Bauten und die vorgesehenen Nutzungen beurteilt. Gesucht wird diesbezüglich eine attraktive Lösung für eine zukünftige Arealnutzung, welche das charaktervolle Quartier stärkt und bereichert.

### 1.3 Situation / Umfeld

Chur ist die älteste Stadt der Schweiz mit einer entsprechend malerischen Altstadt. Dies ist aber nicht das Einzige, was Chur zu bieten hat. Nebst dem besonderen Klima, dem breiten Aus- und Weiterbildungsangebot und der kulturellen Vielfalt erfreuen sich die Einwohnerinnen und Einwohner auch an stadtnahen Natur- und Erholungsräumen und vielen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Dies alles sorgt für eine hohe Lebensqualität und die entsprechende Wohnlichkeit in der Hauptstadt des Kantons Graubünden.

Der Wettbewerbsperimeter befindet sich gleich am Anfang des Wohnquartiers Loëstrasse, nordöstlich des Stadtkerns. Im Südosten des Areals steigt die steile und dicht bewaldete Flanke des Mittenberges an und bildet einen markanten Hintergrund.

Das Quartier ist als reizvolles und bevorzugtes Wohnquartier mit ausgeprägtem Charakter bekannt (siehe 5.7 Planungs- und Bauvorschriften; Genereller Gestaltungsplan GGP – Wohnschutzgebiet Loë), da es zentrumsnah und dennoch sehr ruhig und durchgrünt ist. Der Bahnhof ist innert weniger als zehn Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich auch das Schulhaus Quader mit Sport- und Freizeitanlage und ein Einkaufszentrum.

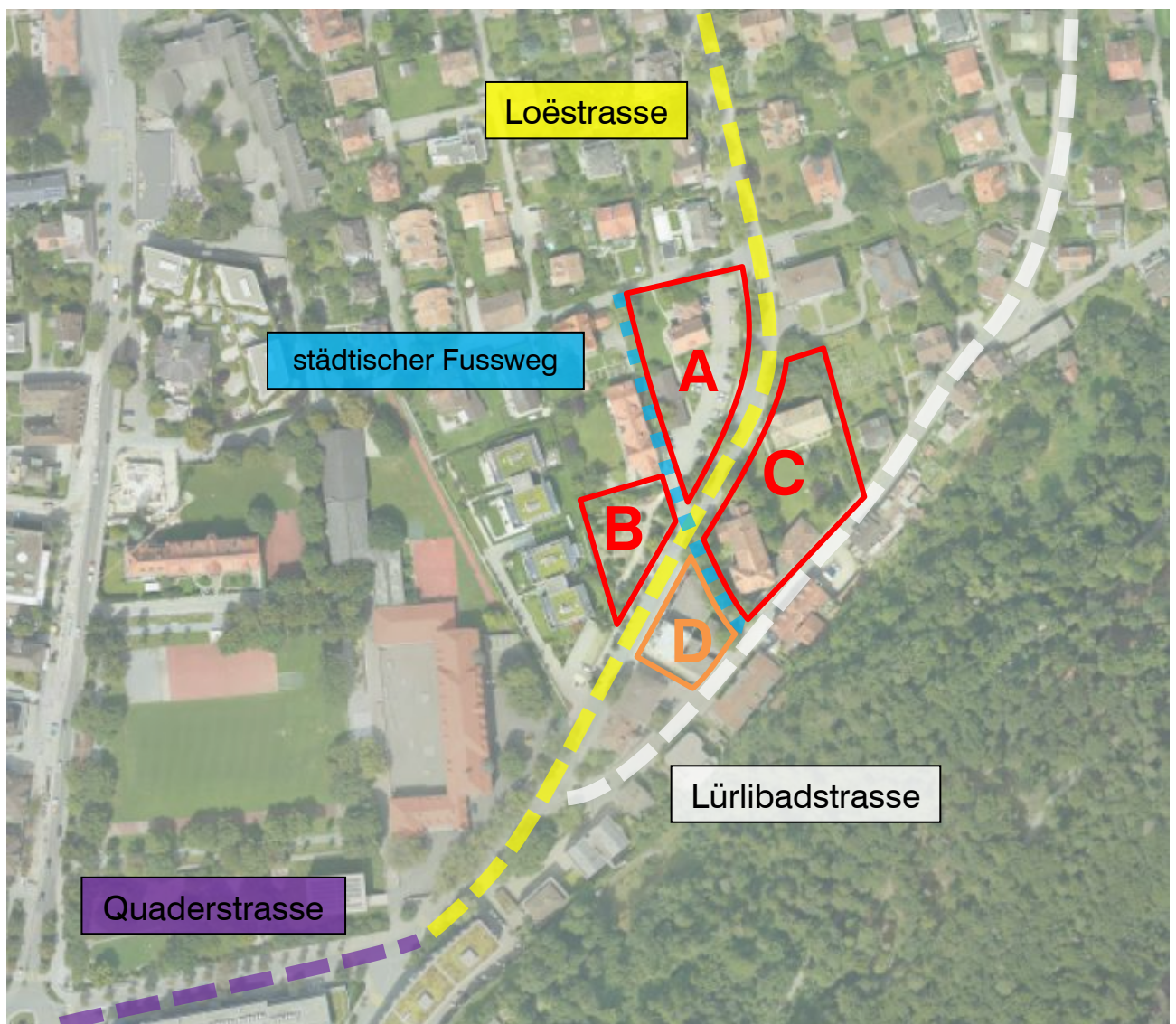


#### 1.4 Kurzübersicht Perimeter und Bestand

Das Areal wird geprägt von der Geometrie der Verkehrswege. Während die Lürlibadstrasse unmittelbar am Hangfuss des Mittenberges verläuft und das Gebiet gegen Südosten abschliesst, unterteilt die Loëstrasse das Areal in zwei unterschiedliche Bereiche. Zudem durchquert ein städtischer Fussweg den Perimeter.

Auf dem westlichen Teilgebiet befinden sich ein Grundstück (A, 3 000 m<sup>2</sup>) mit zwei Hochbauten und Parkplätzen sowie eine unbebaute Parzelle (B, 1 174 m<sup>2</sup>). Auf dem südöstlichen Teilareal (C, 3 741 m<sup>2</sup>) sind zwei historische, gut unterhaltene aber teilweise durch diverse Umnutzungen substanziell erheblich beeinträchtigte Gebäudekomplexe vorhanden. Insgesamt umfasst der Perimeter eine Landfläche von 7 915 m<sup>2</sup>. Die angrenzende Liegenschaft (D) im südlichen Teil wird zu einem späteren Zeitpunkt separat ausgeschrieben.

Die städtebauliche Struktur des Areals und die grosszügigen Freiräume mit teilweise mächtigen und alten Bäumen sind charakteristisch für das Gebiet und daher erhaltenswert (siehe 5.9 Denkmalpflege).



## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Veranstalter

Veranstalter des Investorenwettbewerbs ist der Kanton Graubünden, vertreten durch das Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM), 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)

**ab 20. August 2020:**  
Ringstrasse 10  
7001 Chur

### 2.2 Begleitung

Die Begleitung des Investorenwettbewerbs erfolgt durch ein neutrales externes Planungsbüro.

#### Kontaktadresse

Fanzun AG  
Günther Bischof  
Salvatorestrasse 66  
7000 Chur  
T +41 58 312 88 88  
[info@fanzun.swiss](mailto:info@fanzun.swiss)

### 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 Baurechts (Vorgabe Mindestangebot), jeweils kombiniert mit einer Projektstudie, um die städtebauliche Haltung, der Umgang mit der bestehenden Substanz in der Umgebung sowie die vorgesehene Nutzungsidee beurteilen zu 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	Anfang Juni 2020
<b>Bewerbungsfrist Präqualifikation</b>	<b>Donnerstag, 23. Juli 2020</b>
Entscheid Präqualifikation	Ende August 2020
Versand Zugangsdaten Projektplattform	Anfang KW 36/2020
Begehung obligatorisch	KW 37/2020
Fragestellung (abhängig von Begehungstermin)	Freitag, 18. September 2020
Fragebeantwortung (abhängig von Begehungstermin)	Freitag, 2. Oktober 2020
<b>Abgabe Projektstudie</b>	<b>Freitag, 4. Dezember 2020</b>
Abgabe Modell	Mittwoch, 16. Dezember 2020
Vorprüfung Investorenwettbewerb	KW 50-52/2020, KW 2/2021
Beurteilung Investorenwettbewerb	KW 3-5/2021
Allfällige Nachverhandlungen	KW 5/2021
Empfehlung Beurteilungsgremium an die Regierung	KW 6/2021
Rechtskraft Regierungsbeschluss	KW 8/2021
<b>Voraussichtliche Bekanntgabe und Veröffentlichung</b>	<b>Freitag, 26. Februar 2021</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, mindestens bestehend aus Investor, Architekt und Landschaftsarchitekt. Der Beizug weiterer Fachplaner oder Experten ist den Teams freigestellt. Bei Abgabe der Anmeldungsunterlagen müssen aber alle Teilnehmenden (Firmen, Planungsbüros, Institutionen, etc.) benannt sein.

Nicht teilnahmeberechtigt ist, wer beim Veranstalter, einem Mitglied des Beurteilungsgremiums oder einem im Wettbewerbsprogramm aufgeführten Experten angestellt ist, in einem beruflichen Abhängigkeits- oder Zusammengehörigkeitsverhältnis steht oder ein nahes Verwandtschaftsverhältnis zu einer dieser Personen besteht (siehe Wegleitung der SIA Kommission: "Befangenheit und Ausstandsgründe bei Mitgliedern des Preisgerichts oder Beurteilungsgremiums sowie Teilnehmenden von Planungs-, Gesamtleistungswettbewerben oder Studienaufträgen für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe").

Mehrfache Teilnahme ist nicht möglich.

## **2.7 Bezug der Bewerbungsunterlagen**

Die Bewerbungsunterlagen für die Präqualifikation sind online unter <https://bit.ly/2B2GHm5> verfügbar.

## **2.8 Entschädigung und Preise**

Weil das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Baurechtsangeboten mit Projektstudien ist und der Kanton Graubünden nach der Baurechtsvergabe nicht als Auftraggeber auftritt, werden keine Entschädigungen an die Investorentams ausgerichtet. Es ist Sache der Investorentams 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 des Zuschlages.

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 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 DIEM (Vorsitz)
- Urs Marti, Stadtpräsident, Stadt Chur
- Orlando Nigg, Rechtsdienst DIEM
- Markus Dünner, Kantonsbaumeister, Hochbauamt Graubünden
- Marie-Theres Caratsch, dipl. Architektin ETH/SIA, konzeptC GmbH
- Philipp Esch, dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Esch Sintzel GmbH – Architekten ETH BSA SIA
- Simon Berger, Denkmalpflege Graubünden
- Andreas Pöhl, Leiter Stadtentwicklung, Stadt Chur
- Stefan Müller, Leiter Abteilung Portfolio, Hochbauamt Graubünden
- Julien Brassel, Projektleiter, Hochbauamt Graubünden

### **Experten** (nicht stimmberechtigt)

- Nach Bedarf

### **Begleitung, Vorprüfung und Moderation Jurierung**

- Urs Simeon, Fanzun AG
- Günther Bischof, Fanzun AG

### 3 Präqualifikation

#### 3.1 Unterlagen Präqualifikation

Unter dem Link <https://bit.ly/2B2GHm5> 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

##### Plangrundlagen

- [1-4] Situationsplan mit Höhenkurven
- [1-5] Gesamtleitungskatasterplan

#### 3.2 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind bis am Donnerstag, 23. Juli 2020 um 17.00 Uhr beim Veranstalter, **Hochbauamt Graubünden, Loëstrasse 32, 7000 Chur** abzugeben (Eingang entscheidend, NICHT Poststempel).

- Formular [1-3] "Bewerbung Präqualifikation" (rechtsgültig unterzeichnet und mit Stempel)
- Geforderte Beilagen zu Formular [1-3]
- Referenzblätter A3 (max. 2xA3 pro Fachbereich)

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

### 3.3 Eignungskriterien

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 das Bieterverfahren selektioniert.

### 3.4 Beurteilungskriterium Präqualifikation

	<b>Anteil</b>
<b>Planer</b>	60 %
Bauobjekte mit ähnlicher Aufgabenstellung zu den Themen:	
- Städtebau/Architektur	
- Landschaftsarchitektur/Umgebungsgestaltung	
- Nachhaltigkeit	
<b>Investor</b>	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 des Auswahlverfahrens mittels schriftlicher Verfügung 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
- [2-4] Angebot Baurechtszins (Vorgabe Mindestangebot)
- [2-5] Entwurf Baurechtsvertrag

#### **Plangrundlagen**

- [2-6] Bestandespläne
- [2-7] Werkleitungsplan
- [2-8] Zonenplan (Auszug GeoGR)
- [2-9] Genereller Gestaltungsplan GGP (Auszug GeoGR)
- [2-10] Genereller Erschliessungsplan GEP (Auszug GeoGR)
- [2-11] Berichte Schadstoffe

#### **Modell**

Für die Bearbeitung und Abgabe der Projektstudie wird ein Gipsmodell im Massstab 1:500 zur Verfügung gestellt. Nach Abschluss der Präqualifikation wird der Abholungszeitraum mit Ortsangabe allen Teilnehmenden des Bieterverfahrens per E-Mail zugestellt.

## 4.2 Begehung

Für alle Teilnehmenden ist eine Begehung des Areals Loëstrasse obligatorisch.

Die Begehung dient zur Information und als Grundlage für die zu bearbeitende Projektstudie. An der Begehung werden keine materiellen Fragen beantwortet. Pro Investorenteam dürfen maximal drei Personen an der Begehung teilnehmen. Selbständige Begehungen im öffentlichen Bereich sind jederzeit möglich.

Die genauen Angaben über Zeit- und Treffpunkt werden rechtzeitig vor der Begehung per E-Mail zugestellt

## 4.3 Fragen

Allfällige Fragen (Wettbewerbsprogramm, Begehung etc.) müssen per E-Mail bis am Freitag, 4. September 2020 an den Organisator ([info@fanzun.swiss](mailto:info@fanzun.swiss)) 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. Die Fragebeantwortung ist Bestandteil des Wettbewerbsprogramms.

## 4.4 Projektstudie

Die zugelassenen Teilnehmer für das Bieterverfahren erarbeiten eine Projektstudie für die Aufgabenstellung (gemäss Punkt 7.2). Nur vollständig eingereichte Unterlagen werden zur Beurteilung zugelassen und gemäss den festgelegten Eignungskriterien durch das Beurteilungsgremium bewertet. Auf Basis dieser Bewertung werden die geeigneten Projektstudien zum Zuschlagsverfahren zugelassen oder ausgeschieden.

## 4.5 Einzureichende Unterlagen und Abgabevorschriften

Die einzureichenden Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift «IWBW Areal Loëstrasse Chur» (Stichwort) bis spätestens am Freitag, 4. Dezember 2020 an die Postadresse des Veranstalters aufzugeben oder bis spätestens 17.00 Uhr direkt, aber anonym beim Hochbauamt abzugeben. Verspätet eingereichte Eingaben oder Eingaben ohne das richtige Stichwort auf dem Couvert können zum Verfahrensausschluss führen.

Die persönliche Abgabe der einzureichenden Unterlagen ist während den normalen Öffnungszeiten (08.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr) gegen Ausstellung einer Empfangsbestätigung möglich. **Abgabeadresse: Hochbauamt Graubünden, Ringstrasse 2, 7001 Chur**

Das einzureichende Arbeitsmodell auf Basis des abgegebenen Gipsmodells im Massstab 1:500 ist spätestens bis am Mittwoch, 16. Dezember 2020 um 17.00 Uhr beim Hochbauamt Graubünden 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)
- 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 USB-Stick) abzugeben.

## **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 Fanzun AG, 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

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

#### **4.8 Beurteilung Angebote Baurechtspreis**

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

Auf Basis der Bewertung der Eignungskriterien werden die Bieterangebote der geeigneten Projektstudien für den Preisvergleich zugelassen und die Couverts mit den Bieterangeboten der nicht geeigneten Projektstudien ungeöffnet vernichtet.

Die Couverts mit den Bieterangeboten aller geeigneten Projektstudien werden durch das Beurteilungsgremium geöffnet.

#### **4.9 Baurechtsvergabe**

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

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

Bei gleichwertigen respektive vergleichbaren Angeboten für den Baurechtszins behält sich das Beurteilungsgremium vor, diesen mit den betreffenden Teilnehmenden nachzuverhandeln.

#### **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 Loëstrasse zeitnah zu beginnen (siehe 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 Baurechtsvertrags verpflichtet sich das berücksichtigte Investorenteam, das Projekt ohne Verzug zur Baureife zu bringen und so rasch wie möglich zu realisieren.

Werden die vorgenannten Bedingungen nicht eingehalten, kann der Baurechtsgeber 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**

Der Vergabeentscheid der Regierung des Kantons Graubünden 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 Veranstalter abgeholt werden.

Abholungsort: Hochbauamt Graubünden, Ringstrasse 2, 7001 Chur  
(T +41 81 257 36 42, [info@hba.gr.ch](mailto:info@hba.gr.ch))

Es erfolgt kein Versand der eingereichten Unterlagen und Arbeitsmodelle. Der Veranstalter verfügt über Unterlagen und Arbeitsmodelle, welche bis Mitte März 2021 nicht abgeholt worden sind.

## **5 Aufgabenstellung und Grundlagen**

### **5.1 Ziele und Erwartungen**

#### **Nutzung**

Die Projektentwicklung soll auf einer eher ruhigen Wohnnutzung basieren. Grundsätzlich sind in Bezug auf die bestehenden Randbedingungen aber Nutzungen wie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe realisierbar (siehe 225.7 Planungs- und Bauvorschriften).

#### **Architektur**

Die Projektstudie soll die planerische Strategie im Umgang mit dem Bestand und den städtebaulichen Grundstrukturen 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, insbesondere die Körnung, soll bewahrt werden.

#### **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 erwartet, mit Aussagen zu Nutzung (privat/öffentlich), Bepflanzung, Möblierung und Belagsarten.

#### **Nachhaltigkeit**

Der Gebirgskanton Graubünden ist vom Klimawandel und dessen Auswirkungen stärker betroffen als andere Gebiete der Schweiz. Aus diesem Grund findet sich im Regierungsprogramm der Schwerpunkt "Green Deal" als Antwort darauf. Ziel ist es, die Ausschöpfung der vorhandenen Ressourcen an erneuerbaren Energien und die Verbesserungen bei der Energieeffizienz voranzutreiben. Die erstklassigen Natur- und Kulturlandschaften und die Biodiversität gehören zu den wertvollsten Ressourcen in Graubünden. Mit ihrer Anziehungskraft, der identitätsstiftenden Wirkung, dem Erholungs- und Klimawert bildet die Landschaft die Lebensgrundlage für einen Grossteil der Bevölkerung. Mit der Studie soll aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen das Projekt seinen Beitrag zum nachhaltigen Umgang mit Ressourcen leistet.

#### **Nachbargrundstück Nr. 253 – Loëstrasse 14/16**

Neben dem Wettbewerbsperimeter befindet sich die Liegenschaft Loëstrasse 14/16, welche ebenfalls im Besitz des Kantons Graubünden ist. Es ist beabsichtigt, in naher Zukunft auch diese Liegenschaft abzutreten. Die Liegenschaft kann unter Berücksichtigung der Abklärungen mit der Stadt Chur (siehe Kap. 5.8 Abklärungen Stadt Chur) optional auch in die Projektstudie miteinbezogen werden. Die Abtretung der Liegenschaft Nr. 253 erfolgt jedoch in einem separaten Verfahren.

## **Nachbargrundstück Nr. 1536 – Stiftung Baumeister Stark und Frau Aschwanden Stark**

Die Eigentümerin des Nachbargrundstücks Nr. 1536, die Stiftung Baumeister Stark und Frau Aschwanden Stark, beabsichtigt im Sinne der inneren Verdichtung eine zusätzliche Bebauung im westlichen Teil des Grundstücks, angrenzend an das Grundstück Nr. 286. Eine mögliche Tiefgaragenzufahrt zu diesem Neubau über das Grundstück Nr. 286 ist in der Projektstudie darzustellen (siehe Kap. 5.4 Erschliessung). Die Realisierung der Zufahrt ist Sache der Stiftung, wobei diese innert zwei Jahren nach Abschluss des Baurechtsvertrages bei Baurechtsgeber und –nehmer schriftlich beantragt werden muss. Die jährliche Entschädigung wird pro Quadratmeter beanspruchte Fläche berechnet und beläuft sich auf einen Drittel des jeweils aktuellen Baurechtszinses, welcher der Baurechtsnehmer dem Baurechtsgeber pro Quadratmeter vergütet.

### **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 Entwurf des Baurechtsvertrages [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 die Grundstücke Nrn. 286, 251 und 1693, welche im Besitz des Kantons sind und total 7 915 m<sup>2</sup> umfassen (rot). Das Grundstück Nr. 253 (orange) wird zu einem späteren Zeitpunkt separat ausgeschrieben.

Das Grundstück Nr. 1536 (blau) der Stiftung Baumeister Stark und Frau Aschwanden Stark gehört nicht zum Bearbeitungsperimeter, muss aber bei der verkehrstechnischen Erschliessungsplanung berücksichtigt werden (siehe Kap. 5.4 Erschliessung). Bei der Planung der Erschliessung gilt es, der Nachbarin eine mögliche Tiefgaragenzufahrt von der Loëstrasse her zu ermöglichen (gelber Pfeil). Die Bedingungen sind im Artikel 28 des Baurechtsvertrags beschrieben.



### 5.3 Bestand, Zustand und aktuelle Nutzungen

Die einzelnen Gebäude befinden sich, aufgrund der durchgehenden Nutzung mit stetigem Unterhalt, in baulich gutem Zustand. Energetisch sind die Gebäude sanierungsbedürftig. Weitere Informationen sind in den Bestandesplänen, Beilage [2-6] ersichtlich.

Nachfolgende Liste zeigt eine Übersicht über die jeweiligen Bauten mit Sanierungen und anschliessenden Nutzungen:

GEBÄUDETEIL	JAHR	EINGRIFF / NUTZUNG
<b>Loëstrasse 26</b>	1895	Baujahr Frauenschule
	1937	Innere Umbauten
	ca. 1940	Ausbau Obergeschoss C. Vital
	1942	Ausbau Dachgeschoss O. Schäfer
	2001	Umbau / Umnutzung zu Asylunterkunft
	2006	Umbau / Umnutzung für Verwaltung / Werkstätten
<b>Loësaal</b>	1911	Anbau Theatersaal
	2001	Sanierung Theatersaal
<b>Loëstrasse 32</b>	ca. 1911	Baujahr Unterkunft Frauenschule
	1993	Umbau / Umnutzung für Verwaltung
<b>Loëstrasse 37</b>	1900	Baujahr Wohnhaus
	1929	Erweiterung durch O. Manz
	1941	Erweiterung durch J. Keller
	1995	Ausbau Sitzungszimmer DG
	2004	Umbau behindertengerechter Zugang für Verwaltung
<b>Loëstrasse 37a</b>	1964	Erstellung prov. Schulraumerweiterung
	2000	Umbau zu Sitzungspavillon mit Gasheizung

### 5.4 Erschliessung

Die verkehrstechnische Erschliessung erfolgt über die Loë- und die Lürlibadstrasse. In der Projektstudie ist eine Lösungsmöglichkeit für die Erschliessung des gewählten Nutzungskonzepts aufzuzeigen.

Bei der Planung der Erschliessung gilt es, eine mögliche Tiefgaragenzufahrt von der Loëstrasse zum benachbarten Grundstück 1536 der Stiftung Baumeister Stark und Frau Aschwanden Stark zu ermöglichen.

### 5.5 Parkierung

Es gelten die Bestimmungen der Stadt Chur und die allgemeingültigen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS).

Der Kanton begrüsst innovative Lösungsansätze zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs.

## **5.6 Werkleitungen**

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

## **5.7 Planungs- und Bauvorschriften**

### **Zonenplan**

Das Areal Loëstrasse liegt in den Wohnzonen W2 und W4. Nebst der Wohnnutzung sind auch nicht störende Betriebe zugelassen, welche die Ruhe nicht beeinträchtigen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Generellen Gestaltungsplans GGP zum Wohnschutzgebiet Loë.

### **Genereller Gestaltungsplan GGP – Wohnschutzgebiet Loë**

Im Rahmen der Stadtplanungsrevision wurden aufgrund verschiedener Studien Gebiete mit besonderer Wohnqualität in das neue Planungsinstrument Genereller Gestaltungsplan (GGP) aufgenommen. Der Anhang zum Baugesetz beschreibt einerseits die allgemeinen Planungsgrundsätze, die für alle sechs Gebiete gelten sollen und andererseits werden auf der Stufe der einzeln aufgeführten Gebiete zum Teil schon relativ detaillierte Aussagen zu den Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen gemacht.

Die Abteilung Planung hat für jedes Gebiet mit besonderer Wohnqualität eine Umsetzungshilfe für die Anwendung dieser Grundsätze erarbeiten lassen. Darin werden die quartierspezifischen Qualitätsmerkmale der einzelnen Wohnschutzgebiete aufgezeigt, sowie die Möglichkeiten und Vorschriften nachvollziehbar dargelegt. Die Planungshilfe soll den planerischen Umgang mit den Erhaltungsbereichen vereinfachen und steht auf der Homepage der Stadt Chur zum Download zur Verfügung.

### **Genereller Erschliessungsplan GEP – Parkierung Gebiete A**

Nebst des Generellen Gestaltungsplans GGP wurde auch der Generelle Erschliessungsplan GEP als Planungsinstrument aufgenommen. 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 Gebäude 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.

## 5.8 Abklärungen Stadt Chur

### Grenzabstände

Die Grenzabstände gemäss geltendem Recht sind auf folgender Grafik erkennbar. Die Stadt Chur hat, analog zur Baulinie entlang der Loëstrasse, auch die Einführung einer Baulinie zur Lürlibadstrasse angezeigt (rot gestrichelte Linie). Aufgrund von Einsprachen, ist die Rechtskraft noch hängig. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die geplante Baulinie wenigstens im Bereich des Grundstücks Nr. 286 zur Geltung kommen wird.



## **Fussweg**

Über die Grundstücke Nrn.1667 und 252, welche im Eigentum der Stadt Chur sind, führt ein Fussweg durch das Quartier. Dieser Fussweg muss nicht zwingend in dieser Form beibehalten werden. Die Stadt ist für andere Lösungen empfänglich. Wichtig ist jedoch, dass die Entflechtung von Fussgängern und motorisiertem Verkehr bestehen bleibt.

## **Quartierplan**

Die Stadt Chur erachtet es als möglich und durchaus sinnvoll, die betreffenden Grundstücke anhand eines Quartierplans gesamtheitlich zu entwickeln. Dadurch besteht unter anderem die Möglichkeit, die Parkierung der bestehenden und erhaltenswerten Objekte auf einem anderen Grundstück unterzubringen. Es besteht jedoch keine Quartierplanpflicht.

## **5.9 Denkmalpflege**

Die beiden Gebäude Loëstrasse 26 und 32 wurden vom Stadtrat provisorisch unter Schutz gestellt und werden im Rahmen der Überarbeitung des Stadtinventars abschliessend geprüft. Das Areal und verschiedene Einzelbauten sind auch Teil einer im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführten Baugruppe. Diese Baugruppe wird der Kategorie B zugewiesen, für welche folgendes Erhaltungsziel gilt: "Erhalt der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten."

Die einzelnen Gebäude sind generell gut unterhalten, haben aber alle aufgrund verschiedener Nutzungen diverse Um- und Anbauten erfahren.

Die Baute Loëstrasse 26 wird aufgrund der sozialhistorischen Bedeutung als ehemalige Frauenschule als interessant bewertet. Das Gebäude an der Loëstrasse 32 wird aufgrund der gut erhaltenen Substanz und der städtebaulichen Ausrichtung als erhaltenswert bezeichnet und kann mit entsprechender architektonischer Sorgfalt umgenutzt werden.

Detaillierte Ausführungen in Bezug auf den Denkmalschutz sind in der Stellungnahme der Denkmalpflege Graubünden (Beilage [1-5]) festgehalten.

## **5.10 Schadstoffscreening**

Genaue Angaben sind den einzelnen Berichten (Beilage [2-11]) zu entnehmen, zusammenfassend muss aber mindestens vereinzelt von Asbest, Polychlorierten Biphenylen (PCB), Polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) und Schwermetallen ausgegangen werden.



## 6 Genehmigung

Das vorliegende Wettbewerbsprogramm wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Chur, 29. Mai 2020

Für das Beurteilungsgremium

Der Vorsitzende



Dr. Mario Cavigelli

Regierungsrat

Vorsteher Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität