

# Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht

Bericht des  
Beurteilungsgremiums

**INVESTORENWETTBEWERB  
AREAL LOËSTRASSE CHUR**



# Inhalt

<b>Enleitung</b> .....	<b>4</b>	<b>Beschreibung und Dokumentation</b>	
Ausgangslage.....	4	<b>der Projektstudien.....</b>	<b>17</b>
Zielsetzung Investorenwettbewerb .....	4	Projekt 1 Quintett .....	18
Situation / Umfeld.....	4	Projekt 2 Harmonia.....	20
Kurzübersicht Perimeter und Bestand.....	6	Projekt 3 Spalier .....	22
		Projekt 4 Stadtgarten.....	24
<b>Organisation und Verfahren</b> .....	<b>7</b>	Projekt 5 Baron_De_Loë .....	28
Veranstalter .....	7	Projekt 6 Deloë .....	30
Organisator.....	7	Projekt 7 Anno MMXX.....	32
Verfahrensart.....	7		
Terminplan .....	7		
Teilnahmeberechtigung.....	8		
Entschädigung und Preise .....	8		
Beurteilungsgremium .....	8		
<b>Präqualifikation</b> .....	<b>9</b>		
Teilnahmekriterien .....	9		
Beurteilungskriterien Präqualifikation .....	9		
Bewerbungen .....	10		
Vorprüfung .....	11		
Beschluss .....	11		
<b>Bieterverfahren</b> .....	<b>12</b>		
Ziele und Erwartungen .....	12		
Beurteilungskriterien.....	12		
Vorprüfung .....	12		
Beurteilung der Projektstudien .....	13		
Entscheid Beurteilung .....	14		
Preisvergleich Baurechtszins.....	14		
Weiteres Vorgehen .....	14		
<b>Dank und Empfehlung</b> .....	<b>15</b>		
<b>Genehmigung</b> .....	<b>16</b>		

# Einleitung

## Ausgangslage

Die Immobilienstrategie des Kantons Graubünden sieht vor, dass nicht mehr benötigte Liegenschaften und Grundstücke an guten Lagen, mit Potenzial und/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 die Grundstücke an der Loëstrasse zur Entwicklung und Bewirtschaftung abzutreten und so eine neue und zonenkonforme Nutzung des Areals zu ermöglichen.

## 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 durchgeführt hat.

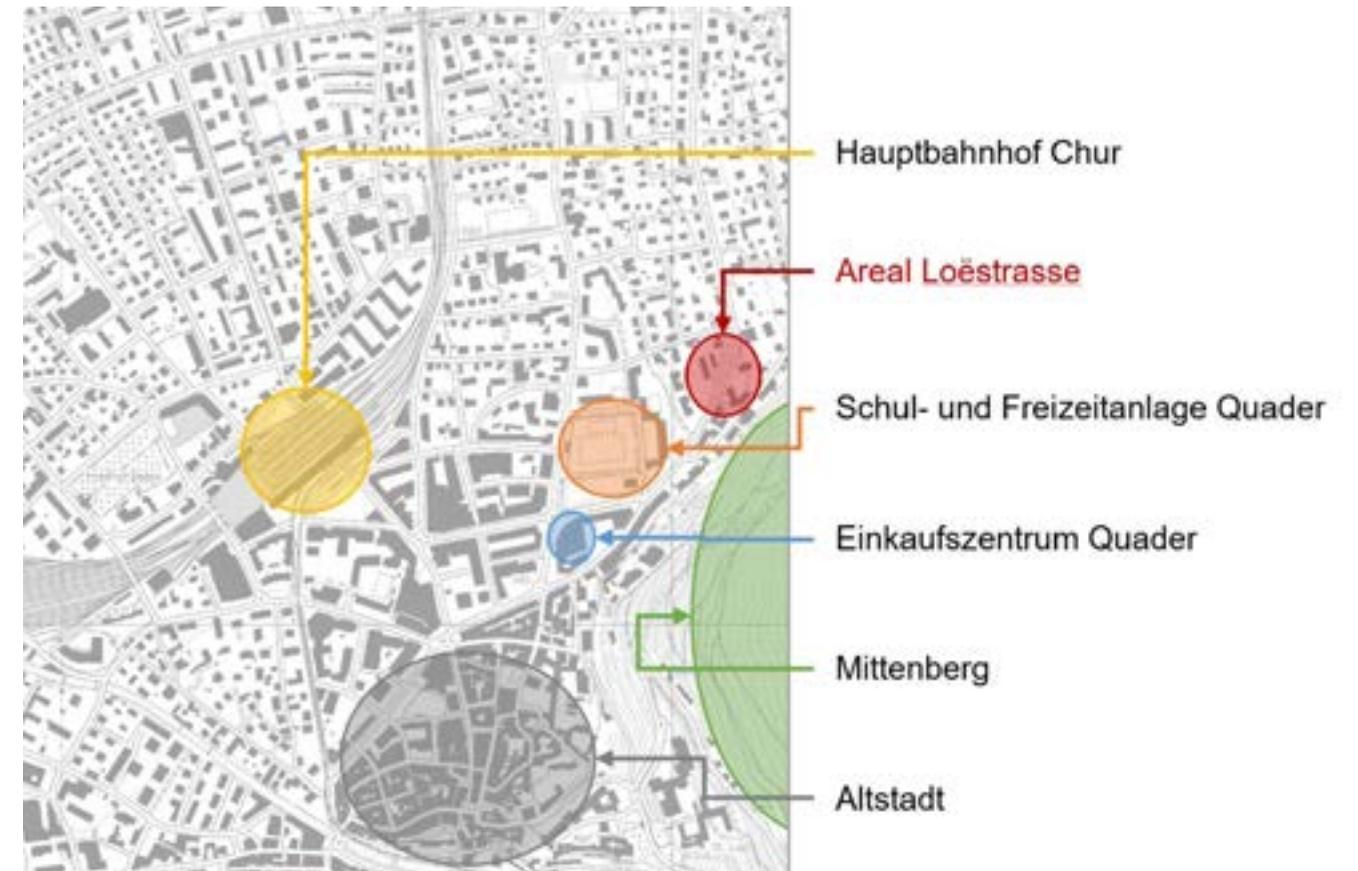
Entscheidend für die Vergabe des Baurechtes ist somit nicht ausschliesslich die Höhe des angebotenen Baurechtszinses, sondern auch die Qualität des vorgeschlagenen Projekts. Dabei werden der Umgang mit der städtebaulichen und historischen Qualität des Areals, die Berücksichtigung der umgebenden Bauten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

## 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, 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.



# Organisation und Verfahren

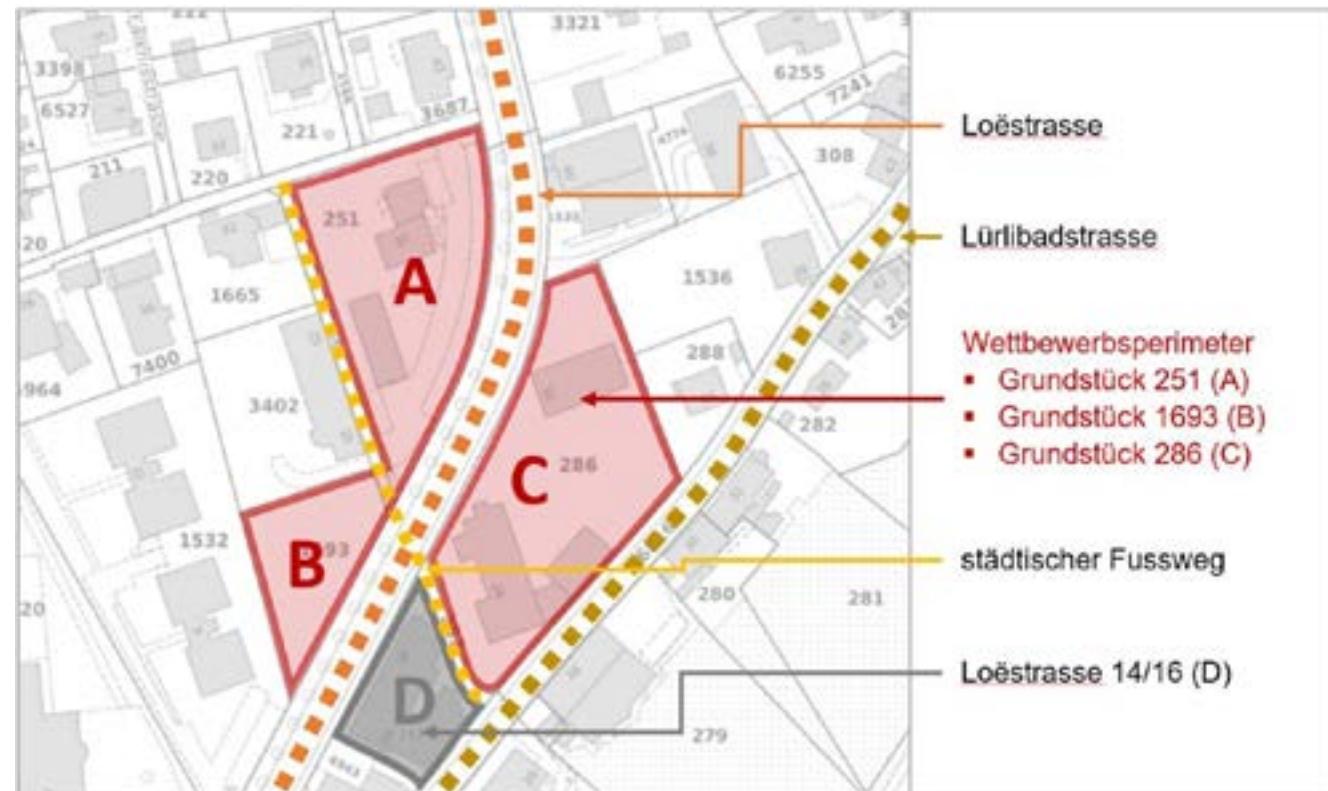
## Kurzübersicht Perimeter und Bestand

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 bestehenden Hochbauten und Parkplätzen sowie eine unbebaute Parzelle (B, 1 174 m<sup>2</sup>).

Auf dem süd-östlichen 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.



## 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  
Ringstrasse 10  
7001 Chur  
julien.brassel@hba.gr.ch

## Organisator

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

## Verfahrensart

Der Investorenwettbewerb wurde als anonymes Bieterverfahren mit Präqualifikation durchgeführt. Die Durchführung des Verfahrens unterlag nicht dem Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens und konnte somit formfrei erfolgen.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechts, jeweils kombiniert mit einer Projektstudie, um die städtebauliche Haltung, den 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 wurde die Bildung eines Investorenteam bestehend aus Spezialisten in den Bereichen Finanzierung und Planung vorausgesetzt.

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.

## Terminplan

- Publikation Investorenwettbewerb und Aufschaltung Wettbewerbsprogramm und Online-Formulare . . . . . Anfang Juni 2020
- **Bewerbungsfrist Präqualifikation . . . . . 23. Juli 2020**
- **Entscheid Präqualifikation . . . . . Ende August 2020**
- **Versand Zugangsdaten Projektplattform . . . KW 36 2020**
- **Fragestellung. . . . . 18. September 2020**
- **Fragebeantwortung . . . . . 2. Oktober 2020**
- **Abgabe Projektstudie. . . . . 4. Dezember 2020**
- **Abgabe Modell. . . . . 18. Dezember 2020**
- **Vorprüfung Projekte. . . . . KW 50-52/2020, KW 2/2021**
- **Beurteilung Projekte . . . . . KW 3-5/2021**
- **Empfehlung Beurteilungsgremium an die Regierung . . . . . KW 6/2021**
- **Regierungsbeschluss. . . . . KW 8/2021**
- **Voraussichtliche Bekanntgabe und Veröffentlichung . . . . . 26. Februar 2021**

# Präqualifikation

## Teilnahmeberechtigung

Die Teilnahme an der Präqualifikation stand allen Bewerberinnen und Bewerbern mit der geforderten Fachkompetenz und den erforderlichen Kapazitäten offen. Gesucht wurde ein Investorenteam als Bietergemeinschaft, welches die notwendigen Kenntnisse in Planung, Realisierung und Finanzierung in vergleichbaren Aufgabenstellungen nachweisen konnte.

## Entschädigung und Preise

Es wurden keine Entschädigungen an die Investorenteams ausgerichtet, da das Ziel des Verfahrens die Erlangung von Baurechtsangeboten mit Projektstudien war und der Kanton Graubünden nach der Baurechtsvergabe nicht als Auftraggeber/Bauherr auftreten wird.

## Beurteilungsgremium

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

MITGLIEDER (stimmberechtigt)

- Dr. Mario Cavigelli, Regierungsrat, Vorsteher Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität, (Vorsitz)
- Urs Marti, Stadtpräsident, Stadt Chur
- Orlando Nigg, Rechtsdienst, Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität
- 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 Portfolio-Management, Hochbauamt Graubünden
- Julien Brassel, Projektleiter, Hochbauamt Graubünden

EXPERTEN (nicht stimmberechtigt)

- Ulrike Sax, Bauberaterin Denkmalpflege Graubünden

BEGLEITUNG UND VORPRÜFUNG

- Günther Bischof, Fanzun AG
- Sabrina Kamer, Fanzun AG

## Teilnahmekriterien

Voraussetzung für die Teilnahme waren Kompetenz und Potenzial in Projektierung und Realisierung vergleichbarer Bauvorhaben. Diese Qualitäten waren mittels geeigneter Referenzobjekte nachzuweisen.

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

## Beurteilungskriterien Präqualifikation

	Anteil	Punkte
<b>Planer</b>	60 %	60
Bauobjekte mit ähnlicher Aufgabenstellung zu den Themen: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Städtebau/Architektur</li> <li>- Landschaftsarchitektur/Umgebungsgestaltung</li> <li>- Nachhaltigkeit</li> </ul>		
<b>Investor</b>	40 %	40
Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit Kompetenz, Referenzen (Bauobjekte in ähnlicher Grössenordnung)		

## Bewerbungen

Insgesamt wurden folgende neun Bewerbungen fristgerecht bis am 23. Juli 2020 um 17.00 Uhr beim Hochbauamt Graubünden eingereicht.

Nr.	Bewerbung
<b>1</b>	<b>Einfache Gesellschaft "Baron de Loë"</b> Investor Pensionskasse Graubünden / Miro Immo AG, Chur Architekt Ritter Schumacher AG, Chur Landschaftsarchitekt Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel
<b>2</b>	<b>Einfache Gesellschaft "Mittenberg"</b> Investor Zindel AG / domenig IMMOBILIEN AG, Chur Architekt domenig ARCHITEKTEN AG, Chur Landschaftsarchitekt Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Chur
<b>3</b>	<b>GEMA Immobilien AG</b> Investor Gema-Immobilien AG, Walenstadt Architekt Bearth + Deplazes AG, Chur Landschaftsarchitekt ryffel + ryffel AG, Uster
<b>4</b>	<b>GKS Immobilien AG</b> Investor GKS Immobilien AG, Chur Architekt Giubbini Architekten ETH/SIA AG, Chur Landschaftsarchitekt Hager Partner AG, Zürich
<b>5</b>	<b>HRS Real Estate AG</b> Investor HRS Investment AG, Frauenfeld Architekt Joos & Mathys Architekten AG, Andeer/Zürich Landschaftsarchitekt BNP Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich Bauingenieur FERRARI GARTMANN AG, Chur HLKKS/GA/Brandsch. Balzer Ingenieure AG, Chur Bauphysik durable Planung und Beratung GmbH, Zürich

Nr.	Bewerbung
<b>6</b>	<b>Mobilier – Implenla – maurusfrei</b> Investor Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bern Architekt maurusfrei Architekten AG, Chur Landschaftsarchitekt Graber Allemann Landschaftsarchitektur GmbH, Altendorf GU/TU Implenla Schweiz AG
<b>7</b>	<b>Nocasa Baumanagement AG</b> Investor Nocasa Baumanagement AG, Chur Architekt Schneller Caminada Architekten AG, Trin Landschaftsarchitekt vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich Bauphysik Kuster + Partner AG, Chur
<b>8</b>	<b>TEAM RPK-BE-EIFFAGE</b> Investor Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St.Gallen Architekt Baumschlager Eberle Architekten, Vaduz Landschaftsarchitekt Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau GU / TU Eiffage Suisse AG, Chur
<b>9</b>	<b>Wohngenossenschaft Stickerei Neubach</b> Investor Wohngenossenschaft Stickerei Neubach, Chur Architekt ARGE Vincenzo Cangemi / Niccolò Krättli / Clara Richard, Chur Landschaftsarchitekt Bernhard Zingler Landscape Projects, Zürich Bauingenieur Conzett Bronzini Partner AG, Chur

### Vorprüfung

Bei der durch den Organisator durchgeführten Vorprüfung konnten weder bei den formellen noch materiellen Vorgaben relevante Mängel festgestellt werden. Sämtliche Bewerbungen wurden fristgerecht und vollständig beim Hochbauamt eingereicht.

### Beschluss

Das Beurteilungsgremium folgte den Anträgen des Organisators und kam einstimmig zum Schluss, sämtliche Bewerberteams zum eigentlichen Bieterverfahren zuzulassen.

# Bieterverfahren

## Ziele und Erwartungen

Ziel des Verfahrens war die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes jeweils kombiniert mit einer Projektstudie.

Eine hochwertige Verdichtung nach innen ist eines der Hauptanliegen dieses Verfahrens. Die Projektstudie soll die planerische Strategie im Umgang mit dem Bestand und den städtebaulichen Grundstrukturen aufzeigen. Der Ort an der markanten Biegung der Loëstrasse hat eine besondere Präsenz im Stadtraum und das Ensemble der Parzellen, welche über beide Strassenseiten reicht, ist eine besondere Chance, den grösseren Zusammenhang des Quartiers mitzugestalten.

Das Projekt soll sich grundsätzlich in die Architektur und Massstäblichkeit der Umgebung einfügen, dabei aber durchaus ein zeitgemässes Selbstbewusstsein zeigen.

Die Projektentwicklung hat auf einer eher ruhigen Wohnnutzung zu basieren. Grundsätzlich sind in Bezug auf die bestehenden Randbedingungen aber auch Nutzungen wie nicht störende Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetriebe realisierbar.

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.

## Beurteilungskriterien

Gemäss den Vorgaben im Wettbewerbsprogramm sollen die Projektstudien Aussagen zu nachfolgend aufgeführten Kriterien machen:

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

## Vorprüfung

Von den neun zum Bieterverfahren zugelassenen Teams haben deren sieben ihre Unterlagen fristgerecht und vollständig bis am Freitag, 4. Dezember 2020 und die entsprechenden Gipsmodelle bis am Freitag, 18. Dezember 2020 eingereicht. Die beiden Bewerber Mobilbar – Implenia – maurusfrei und TEAM RPK-BE-EIFFAGE haben gegenüber dem Veranstalter bedauerlicherweise bereits frühzeitig deren Absage mitgeteilt.

Weil die ausserordentliche Generalversammlung der Wohngenossenschaft Stickerei Neubach der Teilnahme am Verfahren nicht zustimmte, beantragte die ARGE Vincenzo Cangemi / Niccolò Krättli / Clara Richard mit dem neuen Investor Stiftung Abendrot, Basel, am Verfahren teilnehmen zu können. Da das Verfahren nicht dem öffentlichen Vergaberecht unterliegt und somit nicht deren formelle Verfahrensvorschriften zur Anwendung gelangen, stimmten sämtliche Mitglieder des Beurteilungsgremiums im Sinne der Sicherstellung einer angemessenen Teilnehmerzahl diesem Antrag zu.

Die Projektstudien wurden vom Veranstalter in Empfang genommen und dem Organisator zur Vorprüfung übergeben. Die eingereichten Unterlagen wurden durch diesen in der Reihenfolge des Eingangs von 1 bis 7 nummeriert.

- Projekt 1 Quintett
- Projekt 2 Harmonia
- Projekt 3 Spalier
- Projekt 4 Stadtgarten
- Projekt 5 Baron\_de\_Loë
- Projekt 6 Deloë
- Projekt 7 Anno-MMXX

Die formelle und materielle Vorprüfung wurde durch den Organisator durchgeführt.

Im Rahmen der materiellen Vorprüfung wurden sowohl Bewilligungsfähigkeit wie auch Wirtschaftlichkeit untersucht und im Vorprüfungsbericht vom 22. Dezember 2020 zusammengefasst.

## Beurteilung der Projektstudien

Aufgrund der Corona-Pandemie war ein gemeinsames Treffen des Gremiums zur Beurteilung in Chur nicht möglich, weswegen die Projektbeiträge vom 6. bis zum 15. Januar 2021 im Verwaltungszentrum "sinergia" in Chur zur individuellen Besichtigung durch die Mitglieder des Gremiums ausgestellt waren. Die eigentliche Beurteilung mit Diskussion und Bewertung der sieben eingereichten Projektdossiers erfolgte dann am 18. Januar 2021 in Form einer Videokonferenz. Alle Mitglieder waren anwesend und das Beurteilungsgremium war somit vollzählig und beschlussfähig.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden dem Beurteilungsgremium in Form eines Vorprüfungsberichts bereits frühzeitig zur Verfügung gestellt und am Tag der Beurteilung

nochmals detailliert vorgestellt. In diesem Rahmen wurden auch die Überprüfung und Plausibilisierung der Wirtschaftlichkeitsberechnungen aufgezeigt und spezifische Punkte für die spätere Detailbeurteilung der einzelnen Projektstudien erläutert.

Die Vorprüfung, insbesondere die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit, haben diverse kleinere Verstösse gegen das Baugesetz zu Tage gebracht, welche aber grösstenteils mit einer Überarbeitung als korrigierbar befunden wurden. Entsprechend wurden sämtliche Projektstudien zur Beurteilung zugelassen.

Im Anschluss an die Präsentation der Vorprüfungsergebnisse wurden durch Stefan Müller, Leiter Portfolio-Management, und Julien Brassel, Projektleiter, beide Hochbauamt Graubünden, die sieben Projektstudien in Bezug auf die relevanten Bewertungskriterien gemäss Wettbewerbsprogramm vorgestellt. Nach Abschluss der Vorstellungsrunde wurden sämtliche Projektstudien in einer ersten Runde ausführlich diskutiert. Als Ergebnis dieser ersten Bewertungsrunde wurden vier von sieben Projekten ausgeschieden, welche das Beurteilungsgremium – trotz interessanter Ansätze – in Bezug auf die Qualität wesentlicher Faktoren, wie ortsbauliche Einordnung, Umgang mit bestehender Substanz, architektonische Gestaltung oder konzeptionelle Überlegungen nicht hinreichend zu überzeugen wussten.

In einer zweiten Bewertungsrunde wurden die verbleibenden drei Projektstudien nochmals detailliert analysiert und besprochen, wobei das Projekt 3 (Spalier) aus städtebaulicher, vor allem aber aus typologischer Sicht als nicht passend beurteilt wurde.

# Dank und Empfehlung

Die beiden verbleibenden Projekte wurden in einer abschliessenden Diskussionsrunde noch einmal gegenübergestellt. Das Beurteilungsgremium kam dabei zum Schluss, dass das Projekt 4 (Stadtgarten) gegenüber dem Projekt 7 (Anno-MMXX) zwar weniger deutlich in der Definition des Aussenraums, insgesamt aber schlüssiger und konsequenter in der Umsetzung des angestrebten Konzepts ist.

## Entscheid Beurteilung

Aufgrund der abschliessenden Diskussion entschied das Beurteilungsgremium, nur ein Projekt zum Preisvergleich zuzulassen.

Zum Preisvergleich zugelassen wurde entsprechend folgendes Projekt:

Projekt Nr. 5 Stadtgarten

## Preisvergleich Baurechtszins

Die Bieterangebote für den Baurechtszins wurden in einem separaten, verschlossenen und anonymen Couvert eingereicht und mittels Kennwort und Stichwort «Angebot Baurechtszins» gekennzeichnet.

Auf Basis der vorangehenden Beurteilung der Projektstudien durch das Beurteilungsgremium wurde im Anschluss an die Beurteilungsrundgänge das Couvert mit dem offerierten Baurechtszins des geeigneten Wettbewerbsbeitrags geöffnet.

Die Couverts mit den Angeboten der nicht oder weniger gut geeigneten Beiträge wurden ungeöffnet vernichtet.

## Weiteres Vorgehen

Der Bericht des Preisgerichts wird der Regierung zur Kenntnisnahme und Beschlussfassung unterbreitet.

Der Veranstalter bedankt sich bei den engagierten Investorentams für die kompetenten, vielfältigen und spannenden Beiträge und ist überzeugt, mit dem gewählten Verfahren die bau- und soziokulturelle Verantwortung bei der Verässerung entsprechend hoch gewichtet zu haben.

Aufgrund des durchgeführten Prozesses zur Qualitätssicherung empfiehlt das Beurteilungsgremium, mit dem Investorenteam des Projekts Nr. 4, Kennwort "Stadtgarten", die Weiterbearbeitung der Projektstudie gemäss den Vorgaben aus dem Baurechtsvertrag bis zur Baueingabe unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbescrieb und den Schlussfolgerungen sowie den nachfolgenden Empfehlungen durch das Hochbauamt begleiten zu lassen.

■ Die Umgebungsgestaltung ist zu präzisieren und den auf den Plänen dargestellten Pflanzen – insbesondere den Hochstammbäumen – entsprechend Raum zu bieten. Aufgrund der dadurch entstehenden Baumgruben sind die überdimensionierten Untergeschosse deutlich einzuschränken und zu optimieren. Zudem ist die mächtige und prachtvolle Linde vor der ehemaligen Frauenschule zu erhalten und – insbesondere beim Abbruch der ehemaligen Frauenschule – umfassend zu schützen.

■ Das Projekt weist mit 105 Parkplätzen eine für den zentralen Standort viel zu hohe Anzahl Parkplätze aus. Wie den Projektunterlagen zu entnehmen ist, sind in Anbetracht der sehr guten Lage für das gesamte Projekt nur die Hälfte der gemäss Baugesetz geforderten 54 Parkplätze zu erstellen. Im Kontext einer nachhaltigen Bau- und Lebensweise sowie unter Berücksichtigung des unter Punkt 1 erwünschten Raumes für die Bepflanzung müssen die Einstellhallen deutlich verkleinert werden. Das Gremium erachtet ein Verhältnis von einem Parkplatz pro Wohneinheit als überaus genügend, empfiehlt gar, sich eher am gesetzlichen Minimum zu orientieren.

■ Ebenfalls im Sinne der Nachhaltigkeit ist die aufwändige und ressourcenintensive Dachkonstruktion aus Beton zu überdenken. Die graue Energie soll mit entsprechender Materialwahl nochmals deutlich gesenkt werden.

■ Der Abbruch der ehemaligen Frauenschule, Loëstrasse 26, ist für das Beurteilungsgremium in diesem Projektvorschlag durchaus vorstellbar. Weil die ‚vielarmigen‘ Neubauten so weich in den gebauten Kontext eingepasst sind, wäre das Neubau-Ensemble aber auch unter Erhalt des alten Schulgebäudes denkbar. Beide Strategien sollen nochmals geprüft und einander gegenübergestellt werden, um Gewissheit darüber zu erlangen, wie gross der Mehrwert von Abbruch und Ersatzneubau tatsächlich ist.

# Genehmigung

Der vorliegende Bericht wurde durch das Beurteilungsgremium genehmigt.

Chur, 18. Januar 2021

Für das Beurteilungsgremium:

Der Vorsitzende



Dr. Mario Cavigelli  
Regierungspräsident  
Vorsteher Departement für Infrastruktur, Energie und Mobilität (DIEM)

# Beschreibung und Dokumentation der Projektstudien

# Quintett

## Projektstudie Nr. 1

### Investor

Gema-Immobilien AG, Walenstadt

### Architekt

Bearth + Deplazes AG, Chur

### Fachplaner

ryffel + ryffel AG, Uster

## Merkmale des Projektvorschlags

Der Projektvorschlag "Quintett" wählt mit der orthogonalen Anordnung der Neubauten zum Bestand einen interessanten Ansatz, welcher als Weiterführung der Bebauung die beiden Strassenseiten auf selbstverständliche Art und Weise verbindet. Mit der Weiterführung öffentlicher Nutzungen, dem Erhalt einzelner Bauten und der präzisen Setzung der Volumen werden siedlungs- und nutzungs-geschichtliche Aspekte aufgenommen und interpretiert. Der sich aus dieser klaren, städtebaulichen Setzung ergebende zentrale Raum wird dann allerdings nicht öffentlich wirksam genutzt, sondern durch die Einfahrt der Tiefgarage besetzt.

Im Gegensatz zu den meisten Bauten entlang der Loëstrasse, weisen die Neubauten im westlichen Teilgebiet eine unbelebte Schlaffassade auf. Die dargestellten Fassaden erwecken den Anschein stark normierter Miethäuser. Mit drei Voll- sowie einem Attikageschoss sind die vorgeschlagenen Volumen zudem nicht zonenkonform. Dem städtebaulich vielversprechenden Ansatz steht im Endeffekt eine wenig aussagekräftige Architektursprache gegenüber, welche aufgrund des sehr knapp gehaltenen Abgabedossiers auch noch unzureichend erläutert wird. Der Projektvorschlag wird entsprechend im ersten Rundgang ausgeschieden.



# Harmonia

## Projektstudie Nr. 2

### Investor

Zindel AG, Chur / domenig IMMOBILIEN AG, CHUR

### Architekt

domenig ARCHITEKTEN AG, Chur

### Fachplaner

Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Chur

## Merkmale des Projektvorschlags

Beim Projektvorschlag "Harmonia" wird lediglich das ehemalige Unterkunftsgebäude (Loëstrasse 32) erhalten. Die restlichen Bauten, insbesondere die alte Frauenschule (Loëstrasse 26), werden durch Neubauten ersetzt. Die vorgeschlagenen Baukörper sind ortsuntypisch polygonal und laufen teils in spitzwinkligen Gebäudeecken zusammen.

Die beiden grosszügigen Aussenräume, mit welchen auch der wertvolle Baumbestand respektiert wird, weisen einen parkähnlichen Charakter auf und fügen sich somit grundsätzlich im Quartier ein. Im Gegensatz dazu wirkt die Architektur – wenn auch ansprechend ausgestaltet – generisch und nicht ortstypisch. Aus dem Abbruch der alten Frauenschule und dem Saal wird kein plausibler gesellschaftlicher Mehrwert geschaffen. An prominentester Stelle wird die Einfahrt zu einer Tiefgarage platziert.

Zudem wird im Vorschlag zwar eine breite Auswahl an Wohnungen – darunter auch gemeinschaftliches Wohnen – präsentiert, jedoch sind keine weiteren Nutzungen zu einer besseren sozialen Durchmischung vorgesehen.

Der Projektvorschlag wird im ersten Rundgang ausgeschieden, weil er insgesamt zu wenig Bezug zum Bestand in der Umgebung nimmt und zu wenige Qualitäten im Verhältnis zur heutigen Situation schafft.



# Spalier

## Projektstudie Nr. 3

### Investor

HRS Investment AG, Frauenfeld

### Architekt

Joos & Mathys Architekten AG, Andeer / Zürich

### Fachplaner

FERRARI GARTMANN AG, Chur / Balzer Ingenieure AG, Chur / durable Planung und Beratung GmbH, Zürich  
BNP Landschaftsarchitekten GmbH, Zürich

## Merkmale des Projektvorschlags

Der Projektvorschlag "Spalier" versucht den Bestand soweit wie möglich zu respektieren und auch das Haus Vogelsang (Loëstrasse 37) zu nutzen. Um das Potenzial der Grundstücke auszuschöpfen, werden auf der Westseite ergänzend zum bestehenden Wohnhaus Reihenhäuser und auf der Ostseite ein offenwinkliger, viergeschossiger Baukörper mit Geschosswohnungen vorgeschlagen. Der daraus resultierende vielfältige Mix an Wohnformen wird dadurch geschmälert, dass sämtliche Objekte als Wohneigentum verkauft werden und mit der Umnutzung des Loësaals in Wohnungen auch die bestehende öffentliche Nutzung und somit der sozialgeschichtliche Charakter des Orts verloren geht.

Mit einer Spielwiese respektive freien Wiese und dem angrenzenden Gemeinschaftsplatz stehen zwar grosse Aussenräume der Allgemeinheit zur Verfügung, durch die Strassenrandbebauung mit den Reiheneinfamilienhäusern auf der Westseite wirkt das Areal jedoch stark geschlossen, undurchlässig und nicht quartiertypisch.

Der insgesamt sorgfältig ausgearbeitete Projektvorschlag zeigt interessante Ansätze, trennt jedoch die beiden Strassenseiten zu stark voneinander ab. Zudem gelingt es den Projektverfassern nicht, schlüssig darzulegen, weshalb mit dem Reiheneinfamilienhaus im westlichen Teilgebiet eine quartierfremde Bautypologie gewählt wurde. Aus diesen Gründen wird der Projektvorschlag im zweiten Rundgang ausgeschieden.



# Stadtgarten

## Projektstudie Nr. 4

### Investor

Nocasa Baumanagement AG, Chur

### Architekt

Schneller Caminada Architekten AG, Trin

### Fachplaner

vetschpartner Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Kuster + Partner AG, Chur

### Städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee

Der Projektvorschlag "Stadtgarten" zeigt eine in sich schlüssige städtebauliche Gesamtkonzeption mit fünf mehrarmigen, orthogonal zueinander liegenden Baukörpern, welche mit der Polygonalität deren effektive Dimension gekonnt kaschieren. Die Volumen scheinen auf den ersten Blick – vor allem im Modell – eher ortsuntypisch, finden aber mit der zeitgenössischen Interpretation einer bürgerlichen Villenarchitektur mit ausgeprägtem Sockelgeschoss und markantem Dachgeschoss mit auffälligen Mansarden durchaus Anschluss im Loë-Quartier.

Der Ersatz der ehemaligen Frauenschule mit dem neuen "Loëhaus" in derselben Architektursprache ist durchaus vorstellbar. Der Vorschlag schafft eine überzeugende Verbindung der beiden Teilgebiete und bildet einen gut erkennbaren Auftakt zum Quartier. Die im Beschrieb erwähnte Option zum Erhalt der ehemaligen Frauenschule, welche jedoch nicht ausgearbeitet wurde, ist aber ebenfalls denkbar. In einem nächsten Schritt sind beide Strategien nochmals zu prüfen und einander gegenüberzustellen, um den tatsächlichen Mehrwert eines Ersatzes zu ermitteln.

### Bereicherung für das Quartier resp. die Allgemeinheit

Der im neuen "Loëhaus" positionierte Saal kommt am städtebaulich wirksamsten Ort zu liegen und erhält dadurch einen starken öffentlichen Charakter. Der entstehende Vorplatz bespielt und belebt den Raum zwischen den Grundstücken im Westen und jenem im Osten entsprechend einfach und glaubhaft.

Mit dem vielseitigen Wohnungsspiegel verspricht das Projekt eine gute soziale Durchmischung und bietet bezahlbaren Wohnraum für Studenten, Singles, Familien und Senioren. Das Beurteilungsgremium erachtet es als sehr wertvoll für diese Lage, dass sämtliche Wohnungen als Mietobjekte angeboten werden.

### Funktionalität / Wohn-/Nutzungsqualität

Die vorgeschlagenen Grundrisse lassen eine hohe Wohnqualität erahnen. So sind sämtliche Wohnungen, mit Ausnahme der Studios, mindestens dreiseitig belichtet und verfügen über einen gut besonnten Aussenwohnraum.

### Nachhaltigkeit (Energie, Mobilität, Ökologie)

Nebst der guten Durchmischung zeigt das Projekt mit der Anlehnung am Standard Minergie-P-Eco, Sharing-Economy-Ansätzen und weiteren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen wie Nutzung der Fernwärme oder Photovoltaikanlagen, dass ein nachhaltiges Quartier entstehen soll. Zudem wird die beschränkte Ressource Bauland effizient genutzt, ohne dabei die Baukörper zu gedrängt wirken zu lassen.

Demgegenüber stehen zwei stark überdimensionierte Tiefgaragen mit insgesamt 105 Parkplätzen und Dächer aus Beton, welche den nachhaltigen Zielen der Projektverfasser massiv widersprechen. Diese beiden Punkte gilt es in der Projektüberarbeitung zwingend zu überdenken und den restlichen Ansätzen zur Förderung der nachhaltigen Lebensweise anzupassen.

### Erschliessungskonzept

Wie auch bei anderen Projektvorschlägen, wird mit der möglichen gemeinsamen Nutzung der Tiefgarageneinfahrt mit dem Nachbargrundstück der Stiftung Baumeister Stark auf der Ostseite eine effiziente Erschliessung angestrebt und die Anzahl Einfahrten auf die Loëstrasse reduziert.

Die Erschliessung der einzelnen Objekte erfolgt für den Langsamverkehr über ein feines Wegnetz durch die Umgebungsfläche, wie dies beim Bestand Loëstrasse 32 bereits heute geschieht. Für Fahrräder, einem in der Stadt sehr beliebten Fortbewegungsmittel, stehen dann jedoch nur ungedeckte und nicht sehr zahlreiche Abstellplätze zur Verfügung. Den Projektverfassern wird empfohlen, dies bei der Überarbeitung zu verbessern.

### Freiräumliche/landschaftliche Aspekte

Die Umgebungsgestaltung weist Flächen mit unterschiedlichem Öffentlichkeitscharakter auf. Ergänzend zum zentralen und verbindenden Platz vor dem neuen Loësaal stehen Gemeinschaftsplätze auf beiden Seiten der Loëstrasse sowie Privatgärten im westlichen Teil zur Verfügung. Das verzweigte, arealübergreifende Wegnetz lädt zum Durchschreiten des Areals ein.

Der mehrheitliche Erhalt des Baumbestandes und die Verdichtung mit einheimischen Pflanzen runden die Gestaltung der Landschaft ab. Die Bestückung der Umgebung mit Hochstammbäumen ist aufgrund der grossflächigen Unterkellerung jedoch etwas ungläubwürdig, weshalb auch aus diesem Grund das Untergeschoss zwingend redimensioniert werden muss.



# Baron\_De\_Loë

## Projektstudie Nr. 5

### Investor

GKS Immobilien AG, Chur

### Architekt

Giubbini Architekten ETH/SIA AG, Chur

### Fachplaner

Hager Partner AG, Zürich

## Merkmale des Projektvorschlags

Die Verfasser des Projektes Baron\_De\_Loë schlagen als Einzige vor, auf einen Ergänzungsbau auf der Ostseite des Wettbewerbsperimeters zu verzichten und die Verdichtung auf dem westlichen Teil zu konzentrieren. Dem an sich respektvollen, sympathischen Ansatz, den Bestand auf der Ostseite zu belassen und mit simplen Eingriffen alltagstauglich zu machen, steht eine überzeichnend wirkende Gestaltung des heute parkähnlichen Freiraums zwischen der ehemaligen Frauenschule und dem ehemaligen Unterkunftsgebäude als Amphitheater gegenüber.

Der Bebauungsvorschlag auf der Westseite mag in sich schlüssig sein, schafft jedoch mit den fünfeckigen aber abgerundeten Baukörpern keine Brücke zum Quartier. Die Setzung der grossflächigen, generischen Volumen wirkt parziell willkürlich. Der interessante und vielseitige Nutzungsmix mit sozialen Institutionen wird grundsätzlich sehr begrüsst, ist im Projektvorschlag aber zu wenig ablesbar und somit als Visitenkarte nicht direkt erkennbar.

Insgesamt wird mit dem Vorschlag versucht, den Fokus auf ein gesellschaftlich heterogenes und stark durchmischtes Quartier zu legen. Die in der Beschreibung verlockend klingenden Ansätze sind jedoch im Projekt nicht oder nur schwer erkennbar und die Architektursprache ist zu unspezifisch, weshalb der Vorschlag im ersten Rundgang ausgeschieden wird.



# Deloë

## Projektstudie Nr. 6

### Investor

Stiftung Abendrot, Basel

### Architekt

ARGE Vincenzo Cangemi / Niccolò Krättli / Clara Richard, Chur

### Fachplaner

Bernhard Zingler Landscape Projects, Zürich / Conzett Bronzini Partner AG, Chur

## Merkmale des Projektvorschlags

Wie auch bei anderen Projektvorschlägen sieht Deloë auf der Ostseite zwischen den Bestandesbauten Loëstrasse 26 und 32 einen Ergänzungsbau vor. Der Bau mit seinem mächtigen Volumen, dem Flachdach und der durch Stützen und Glas geprägten Fassade spricht eine deutlich andere Sprache und wirkt gegenüber dem Bestand fremd und zu wuchtig. Zudem wird der Grenzabstand im Osten mit dem Ergänzungsbau deutlich unterschritten.

Auf dem westlichen Teilgebiet wird eine Neubebauung in einer Art Doppelhausstruktur präsentiert, in deren Innern sich dann allerdings Wohnungen abzeichnen, welche mit dem Äusseren nicht richtig korrespondieren wollen. Die Setzung der Volumen entlang der Baulinien erscheint quartierfremd und städtebaulich nicht stringent.

Die Parkierung der Motor- und Zweiradfahrzeuge erfolgt verstreut über den Perimeter unter- und oberirdisch auf heterogene und wenig konzeptuelle Art. Durch die oberirdische Parkierung wird die Idee der Gartensiedlung untergraben.

Insgesamt sind im Projektvorschlag weder typologisch noch architektonisch Verbindungen zum Quartier ersichtlich und das Konzept entwickelt auch in sich keine Einheit, weshalb er im ersten Rundgang ausgeschieden wird.



# Anno-MMXX

## Projektstudie Nr. 7

### Investor

Pensionskasse Graubünden, Chur / Miro Immo AG, Chur

### Architekt

Ritter Schumacher AG, Chur

### Fachplaner

Westpol Landschaftsarchitektur GmbH, Basel

## Merkmale des Projektvorschlags

Wie beim ersten Projektvorschlag Quintett wählen die Verfasser des Projektes Anno-MMXX mit der orthogonalen Anordnung der Neubauten zum Bestand einen interessanten und respektvollen Ansatz, welcher als Weiterführung der Bebauung die beiden Strassenseiten auf selbstverständliche Art und Weise verbindet. Im Gegensatz zum Quintett wird der entstehende Raum im Brennpunkt mit zwei Plätzen auch entsprechend gestaltet. Wenngleich die Wirtschaftlichkeit eines Bistros an einem dieser Freiräume mindestens teilweise in Frage zu stellen ist, so ist der Raum doch für die Öffentlichkeit bestimmt.

Die sehr zurückhaltende Architektursprache vermag die starke Verbindung, die über den Städtebau und den Außenraum erfolgt, nicht so richtig zu unterstützen. Auch die in den Beschreibungen erwähnte soziale Durchmischung und gemeinschaftliche Wohn- und Lebensweise, welche sehr begrüsst würde, wird zwar in der Umgebungsgestaltung mit Gemeinschafts- und Mietergärten angedeutet, im Gebäudeinnern aber bedauerlicherweise nicht konsequent vollendet. Die Erschliessungsflächen, auf welchen Begegnungen und Austausch stattfinden könnten, sind auf ein Minimum reduziert. Zudem sind die Wohnungen im Dachgeschoss des westseitigen Langbaus knapp belichtet.

Das Beurteilungsgremium kommt zum Schluss, dass die Verfasser des Projektvorschlags Anno-MMXX zwar einen vielversprechenden Weg eingeschlagen und ein ansprechendes Projekt ausgearbeitet haben, letztendlich aber im Vergleich zum Projekt Stadtgarten in einer Überarbeitung nebst der etwas mutlosen, zurückhaltenden Architektursprache auch die Gebäudestruktur nochmals entscheidend anzupassen hätten. Aus diesem Grund wird der Vorschlag in der abschliessenden Diskussion ausgeschieden.



Impressum

Bericht des Beurteilungsgremiums  
Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht  
Investorenwettbewerb Areal Loëstrasse Chur

Herausgeber: Hochbauamt Graubünden

Redaktion und Gestaltung:  
Julien Brassel, Hochbauamt Graubünden  
Andrea Ruisi, Hochbauamt Graubünden

Druck: Druckerei Landquart AG

Ausgabe: Februar 2021

[www.hochbauamt.gr.ch](http://www.hochbauamt.gr.ch)

