

# Bieterverfahren zur Erlangung von Angeboten für ein Baurecht

Bericht des  
Beurteilungsgremiums

**INVESTORENWETTBEWERB  
AREAL CADONAU CHUR**





# Inhalt

<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>	<b>Beschreibung und Dokumentation</b>	
Zielsetzung Investorenwettbewerb .....	4	<b>der Projektstudien</b> .....	<b>17</b>
Situation / Umfeld .....	4	Baumweissling .....	18
Kurzübersicht Perimeter und Bestand .....	6	Las Cascadas Verdas .....	22
		Xylophon .....	24
		Bunaloua .....	26
<b>Organisation und Verfahren</b> .....	<b>7</b>	Präteritum et Futurum .....	28
Veranstalter .....	7	Ein Sonntagsspaziergang .....	30
Organisator .....	7	Neue Gärtnerei .....	32
Verfahrensart .....	7	Kaskade .....	34
Terminplan .....	7		
Teilnahmeberechtigung .....	8		
Entschädigung und Preise .....	8		
Beurteilungsgremium .....	8		
<b>Präqualifikation</b> .....	<b>9</b>		
Teilnahmekriterien .....	9		
Beurteilungskriterien .....	9		
Vorprüfung .....	9		
Beschuss .....	9		
Bewerbungen .....	10		
<b>Bieterverfahren</b> .....	<b>11</b>		
Ziele und Erwartungen .....	11		
Beurteilungskriterien .....	11		
Vorprüfung .....	11		
Beurteilung der Projektstudien .....	12		
Entscheid Beurteilung .....	13		
Preisvergleich Baurechtszins .....	13		
Weiteres Vorgehen .....	13		
<b>Dank und Empfehlung</b> .....	<b>14</b>		
<b>Genehmigung</b> .....	<b>15</b>		

# 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 das Grundstück an der Cadonastrasse zur Entwicklung und Bewirtschaftung abzutreten und so eine neue Nutzung des Gebietes 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 durchführt.

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**

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 Merkpunkt am Rande des städtischen Siedlungsgebiets. Seit der Eröffnung der Scalärastrasse kommt der Cadonastrasse eine untergeordnete Funktion zu und sie besitzt eine neue Wertigkeit als Quartierstrasse. Das Planungsareal hat die geschaffene Verkehrsberuhigung zusätzlich an Qualität gewonnen.

Der Beurteilungsperimeter Cadonau umfasst das Grundstück Nr. 453 mit einer Fläche von 18 563 m<sup>2</sup>, 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.

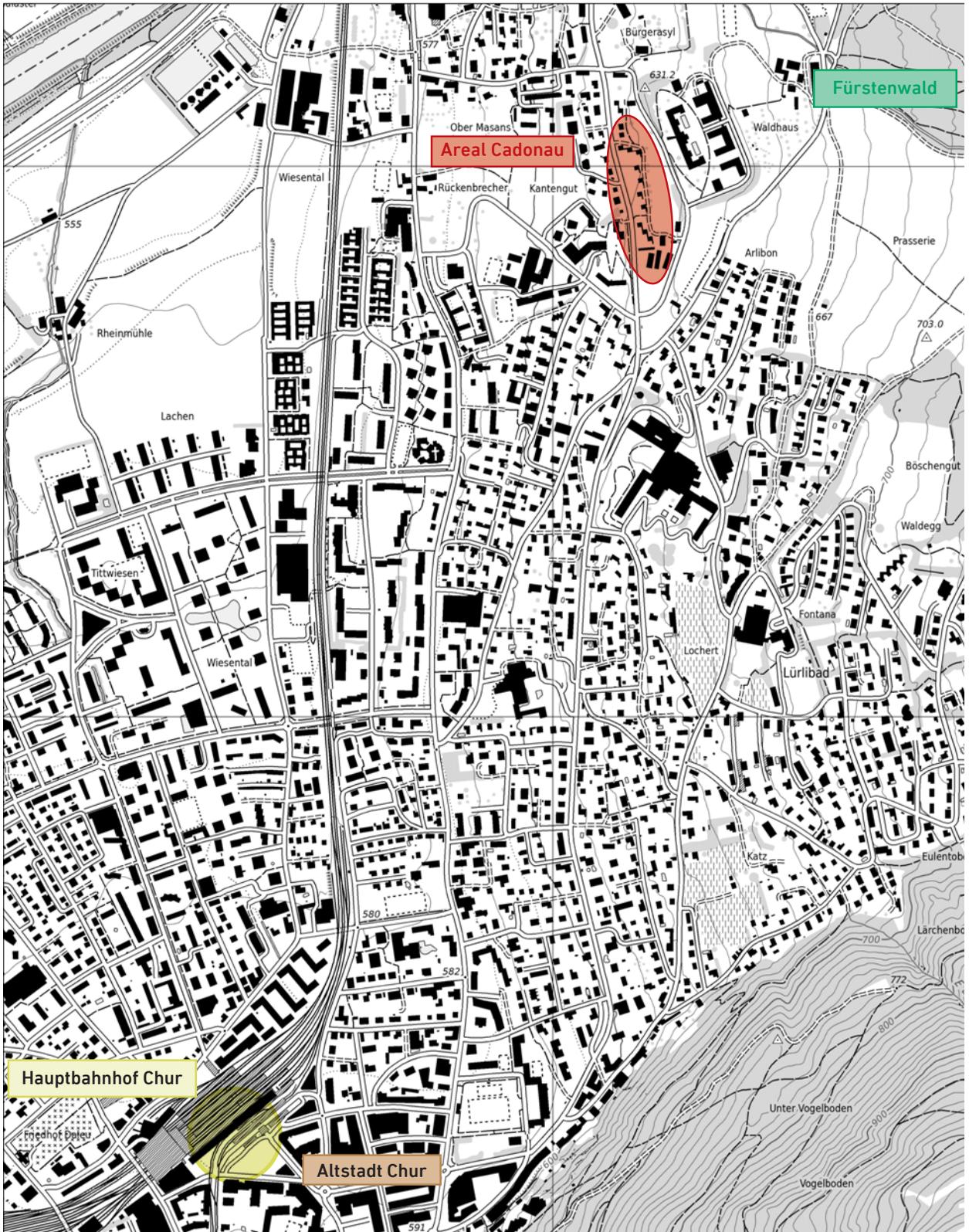


Abb. 1 Übersicht Standort Cadonau

### 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 das Grundstück Nr. 453, einem länglichen, leicht abschüssigen Areal zwischen dem terrassierten Gelände der Klinik und der Cadonaustrasse. Auf dem Gelände befinden sich die 12 Wohnhäuser mit Anbau der Wohnkolonie Waldhaus

sowie das 1910 erbaute Angestelltenhaus (Loëstrasse 227) und das 1953 erstellte sog. Schwesternhaus (Loëstrasse 209). Der Perimeter ist sehr extensiv bebaut und bietet grosses Entwicklungspotenzial.

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

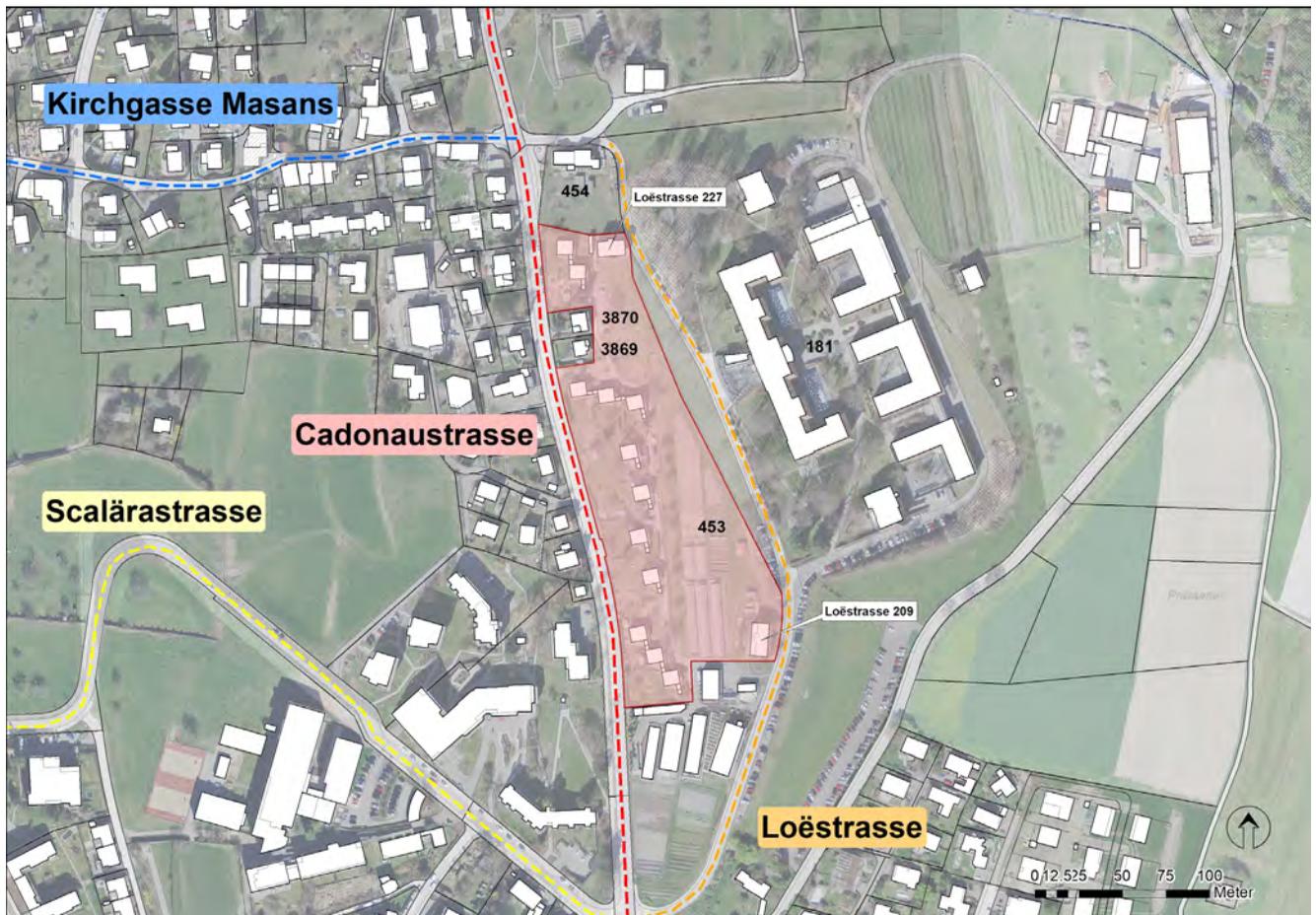


Abb. 2: Situation Gebiet Cadonau (Mst. 1 : 5000)

# Organisation und Verfahren

## 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

## 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

## 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 war 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 konnten. 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 . . . . . 9. April 2019
- **Bewerbungsfrist Präqualifikation . . . . . 17. Mai 2019**
- Entscheid Präqualifikation . . . . . KW 23 2019
- Versand Zugangsdaten Projektplattform . . . KW 24 2019
- Fragestellung. . . . . 28. Juni 2019
- Fragebeantwortung . . . . . 12. Juli 2019
- **Abgabe Projektstudie mit Angebot**
- **Baurechtszins . . . . . 27. September 2019**
- Abgabe Modell. . . . . 16. Oktober 2019
- Vorprüfung Investorenwettbewerb. . . . . KW 40-43 2019
- Beurteilung Investorenwettbewerb . . . . . KW 44 2019
- Empfehlung Beurteilungsgremium an die Regierung . . . . . KW 46 2019
- Regierungsbeschluss. . . . . KW 48 2019
- **Voraussichtliche Bekanntgabe und Veröffentlichung . . . . . 29. November 2019**

### **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 Investorenteamer 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 Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden, (Vorsitz)
- Urs Marti, Stadtpräsident, Stadt Chur
- Orlando Nigg, Rechtsdienst, Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement Graubünden
- 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

#### BERATENDE EXPERTEN

- Andreas Pöhl, Leiter Stadtentwicklung, Stadt Chur

#### ORGANISATION UND VORPRÜFUNG

- Benjamin Aebli, STW AG für Raumplanung
- Jonas Grubenmann, STW AG für Raumplanung

# Präqualifikation

## **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**

### **Planer**

Bauobjekte mit ähnlicher Aufgabenstellung zu den Themen:

- Städtebau/Architektur
- Landschaftsarchitektur/Umgebungsgestaltung
- Nachhaltigkeit

### **Investor**

Nachweis der fachlichen und organisatorischen Leistungsfähigkeit  
Kompetenz, Referenzen  
(Bauprojekte in ähnlicher Grössenordnung)

## **Vorprüfung**

Bei der vom 20. bis 24. Mai 2019 durch den Organisator durchgeführten Vorprüfung konnten weder bei den formalen noch materiellen Vorgaben Mängel festgestellt werden. Sämtliche Bewerbungen wurden fristgerecht und vollständig beim Hochbauamt eingereicht.

## **Beschluss**

Das Beurteilungsgremium folgt den Anträgen des Organisators und kommt einstimmig zum Schluss, sämtliche Bewerbungsteams zum eigentlichen Bieterverfahren zuzulassen.

## Bewerbungen

Insgesamt wurden folgende zehn Bewerbungen fristgerecht bis Freitag, 17. Mai 2019 um 16:30 Uhr beim Hochbauamt Graubünden eingereicht.

Nr.	Architekt	Investor(en)	Fachplaner
1	Ritter Schumacher Architekten AG, Chur	Mettler2Invest AG, St. Gallen	Westpol Landschaftsarchitekten GmbH, Basel
2	Bollhalder & Eberle AG, St. Gallen	Asga Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen	SIMA/BREER GmbH, Winterthur
3	Conradin Clavuot, Chur	Credit Suisse Funds AG, Zürich	Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich / Lazzarini AG, Chur
4	Atelier WW Architekten SIA AG, Zürich	Personalvorsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, Bern	Hager Partner AG, Zürich
5	ARGE Boltshauser Architekten AG, Zürich und Fanzun AG, Chur	Mobimo Management AG, Küsnacht	Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten GmbH, Chur Hartmann&Monsch AG, Parpan
6	Baumschlager Eberle Architekten, Vaduz	Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen	USUS Landschaftsarchitektur AG, Zürich / Eiffage Suisse AG, Chur Gasser Bauphysik Consult, Schaan
7	Züst Gübeli Gambetti Architektur und Städtebau AG, Zürich	HRS Investment AG, Frauenfeld	Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur Ferrari Gartmann AG, Chur Paganini Plan AG Integral, Chur
8	Mathis Baumanagement AG, Chur	Allod Immobilien AG, Chur	
9	Giubbini Architekten ETH SIA AG, Chur domenig ARCHITEKTEN AG, Chur	Baugesellschaft Rote Platte c/o Zindel AG, Chur	Fischer Landschaftsarchitekten GmbH, Richterswil
10	maurusfrei Architekten AG, Chur	Nocasa Baumanagement AG, Chur Jäger Immobilien AG, Chur	Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau / Berlin Kuster+Partner AG, Chur

# Bieterverfahren

## Ziele und Erwartungen

Ziel des Verfahrens war die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes (Vorgabe Mindestangebot), jeweils kombiniert mit einer Projektstudie.

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.

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.

Die beiden Grundstücke Nrn. 3869 und 3870 sind in Privatbesitz und daher nicht Teil des offiziellen Beurteilungssperimeters. Aufgrund der überlagernden Quartierplanpflicht müssen diese Grundstücke in der Projektierung jedoch ebenfalls betrachtet und berücksichtigt werden.

## 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 zehn zum Bieterverfahren zugelassenen Teams haben deren acht ihre Unterlagen fristgerecht und vollständig bis am Freitag, 27. September 2019 und die entsprechenden Gipsmodelle bis am Mittwoch, 16. Oktober 2019 eingereicht. Die beiden übrigen Teams haben gegenüber dem Veranstalter bereits frühzeitig deren Absage mitgeteilt.

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 8 nummeriert.

- Projekt 1 Baumweissling
- Projekt 2 Las Cascadas Verdas
- Projekt 3 Xylophon
- Projekt 4 Bunaloua
- Projekt 5 Präteritum et Futurum
- Projekt 6 Ein Sonntagsspaziergang
- Projekt 7 Neue Gärtnerei
- Projekt 8 Kaskade

Die formelle und materielle Vorprüfung wurde vom 30. September bis am 23. Oktober 2019 durch den Organisator mit Unterstützung der Stadt Chur, Abteilung Stadtentwicklung, durchgeführt.

Im Rahmen der materiellen Vorprüfung wurden sowohl Bewilligungsfähigkeit wie auch Wirtschaftlichkeit untersucht und im Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2019 zusammengefasst.

### **Beurteilung der Projektstudien**

Am 25. Oktober 2019 trat das Beurteilungsgremium in Chur zur Beurteilung und Bewertung der acht eingereichten Projektdossiers zusammen. Alle Mitglieder waren anwesend und das Beurteilungsgremium war somit vollzählig und beschlussfähig.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden vorgestellt und dem Beurteilungsgremium in Form eines Vorprüfungsberichts zur Verfügung gestellt. Weiter wurde 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 grundsätzlich bei einer Überarbeitung korrigiert werden können. Beim Projekt 2 (Las Cascadas Verdás), welches aufgrund seiner Gestaltung als Terrassenhausbauten klassifiziert wird und somit Art. 69 des Baugesetzes der Stadt Chur zur Anwendung kommt, sind die Verstösse in Bezug auf die Gebäudehöhe allerdings so markant, dass eine Umsetzung der Studie nur mit massiven Veränderungen möglich wäre. Die Auswirkungen dieser Veränderungen wurden durch das Beurteilungsgremium sowohl gestalterisch wie auch wirtschaftlich als zu gravierend betrachtet. Auf Basis der Erkenntnisse aus der Vorprüfung beschloss das Beurtei-

lungsgremium einstimmig, sieben der acht Projektstudien zur Beurteilung zuzulassen. Das Projekt 2 (Las Cascadas Verdás) wurde aufgrund der Verstösse gegen das Baugesetz von der Beurteilung ausgeschlossen.

In einem ersten Rundgang wurden durch Stefan Müller, Leiter Abteilung Portfolio, und Julien Brassel, Projektleiter, beide Hochbauamt Graubünden, die verbleibenden sieben Projektstudien in Bezug auf die relevanten Bewertungskriterien gemäss Wettbewerbsprogramm vorgestellt. Nach Abschluss der Vorstellungsrunde wurden sämtliche Projektstudien in einem ersten Rundgang 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 einem zweiten Rundgang wurden die verbleibenden drei Projektstudien nochmals detailliert analysiert und besprochen, wobei sich ein Projekt vor allem aus städtebaulicher Sicht als schwierig umsetzbar zeigte.

Die beiden verbleibenden Projekte wurden in einem abschliessenden Rundgang noch einmal gegenübergestellt und diskutiert. Das Beurteilungsgremium kam dabei zum Schluss, dass das Projekt 1 (Baumweissling) gegenüber dem Projekt 6 (ein Sonntagsspaziergang) trotz grossvolumiger Baukörper entscheidend höhere Qualitäten in Bezug auf die aussenräumliche Gestaltung, den Umgang mit der Topographie und den Respekt zur übergeordneten Klinikbaute bietet.

### **Entscheid Beurteilung**

Aufgrund der abschliessenden Diskussion entschied das Beurteilungsgremium, nur das Projekt 1 (Baumweissling) zum Preisvergleich zuzulassen.

Zum Preisvergleich zugelassen wurde entsprechend folgendes Projekt:

#### **Projektstudie Nr. 1 Baumweissling**

### **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 wurden 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 werden ungeöffnet vernichtet.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach dem Vergabeentscheid durch die Regierung wird der Vorvertrag zum Baurecht innert 90 Tagen abgeschlossen. Mit dem Abschluss des Vorvertrags verpflichtet sich das Investorenteam, mit der Projektumsetzung auf dem Areal Cadonau zeitnah zu beginnen und die notwendige Quartierplanung, welche als Grundlage für das Bauprojekt dient, zeitnah in Angriff zu nehmen.

# Dank und Empfehlung

Der Veranstalter ist überzeugt, mit dem gewählten Verfahren das Gleichgewicht zwischen baukultureller und finanzrechtlicher Verantwortung gefunden zu haben. Das grosse Interesse am Verfahren zeigt, dass diese Herausforderung auch für Planer und Investoren eine willkommene Abwechslung darstellt. Der Veranstalter bedankt sich bei den engagierten Investorentams für die kompetenten, vielfältigen und spannenden Beiträge.

Aufgrund des durchgeführten Prozesses zur Qualitätssicherung und des ansprechenden Angebotes für den Baurechtszins empfiehlt das Beurteilungsgremium, den Baurechtsvertrag mit dem Investorenteam des Projekts Nr. 1, Kennwort "Baumweissling", abzuschliessen und die Weiterbearbeitung der Projektstudie gemäss den Vorgaben aus dem Vorvertrag zum Baurechtsvertrag bis zur Baueingabe unter Berücksichtigung der Hinweise im Projektbescrieb und den Schlussfolgerungen sowie den nachfolgenden Empfehlungen durch das Hochbauamt begleiten zu lassen:

- Der grosszügige Freiraum als Auftakt zur Überbauung im nördlichen Bereich soll gesichert werden. Auf die vorgeschlagene Form der Bebauung der beiden Privatparzellen soll entsprechend aus qualitativen Gründen (städtebauliche Situation, Übergangsbereich, Ankunftsbereich ins Quartier, Freiraumplanung/Grüngürtel) verzichtet und ein anderer Ansatz für die zusätzliche Verdichtung gesucht werden.

- Das südöstliche Gebäude ist städtebaulich als Bindeglied zwischen Loëstrasse, Zufahrt zur Klinik und dem höchsten Punkt des Areals wichtig und soll diesen Ort im Sinne einer Krone stärken. Der Zugang von der Loëstrasse her soll überprüft werden (Adressbildung).

- Es sollen möglichst keine privaten Aussenflächen zugelassen werden (Zwischenräume müssen nicht zwingend mit Nutzungen belegt werden).

- Das Kriterium Nachhaltigkeit soll weiter vertieft werden. In diesem Zusammenhang könnte beispielsweise die Garage redimensioniert bzw. die Anzahl Parkplätze reduziert werden.

- Eine Einfahrt zur Tiefgarage ausserhalb des Gebäudevolumens soll überprüft werden

# Genehmigung

Chur, 25. Oktober 2019

Das Beurteilungsgremium:

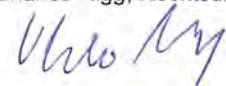
Dr. Mario Cavigelli, Regierungsrat, Vorsteher, Bau-, Verkehrs- und Forstdepartement (Vorsitz)



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





# Beschreibung und Dokumentation der Projektstudien

# Baumweissling

## Projektstudie Nr. 1

### Investor

Asga Pensionskasse Genossenschaft, St.Gallen

### Architekt

Bollhalder Eberle Architektur, St.Gallen

### Fachplaner

SIMA / BREER GmbH Landschaftsarchitektur, Winterthur

### Städtebauliche Gesamtlösung und Konzeptidee

Der Projektvorschlag sieht vier neue Wohnbauten vor. Das ehemalige Angestelltenhaus bleibt als identitätsstiftendes Merkmal erhalten. Die Grossformen der vier Neubauten knüpfen an die jüngeren Bebauungen in der Umgebung, wie beispielsweise die Überbauung „Kantengut“, an und stellen gleichzeitig einen Kontrast zu den kleinteiligen Gebäudevolumen dar. Der Projektvorschlag schafft einen Übergang vom städtischen ins ländliche Gebiet. Im Gegensatz zur strengen Gebäudeanordnung der Klinikanlage zeigt der Projektvorschlag eine Bebauung mit organischen, polygonalen Baukörpern, welche sich dem gewachsenen Terrain anpassen und sich in den Hang einbetten. Gleichzeitig respektiert der Projektvorschlag die Klinikanlage und gewährleistet grosszügige Zwischenräume, welche den Ein- und Ausblick von der Klinik gewährleisten. Drei Volumen orientieren sich zur Cadonastrasse, wodurch die Adressfindung logisch und klar ablesbar wird. Ein Baukörper orientiert sich zur Loëstrasse. Die schmalen Stirnfassaden stellen Bezug zu den kleinmassstäblichen Gebäuden entlang der Cadonastrasse her. Die Bauvolumina haben einen eigenen Charakter. In den Wohnungen bleibt beinahe unbemerkt, dass sie sich in einer Bebauung mit Grossformen befindet.

### Bereicherung für das Quartier resp. die Allgemeinheit

Der nördliche Bereich der Überbauung wird als Auftakt und Eingang zu einem Park wahrgenommen. Die Fusswege zwischen der Cadonastrasse und der Loëstrasse verbinden auch öffentlich nutzbare Spielplätze. Die Haupt-Fusswegverbindung wird als öffentlicher Weg wahrgenommen.

### Funktionalität / Wohn-/Nutzungsqualität

Es werden vielfältige Wohnungstypen von 1.5-Zimmerwohnungen bis 5.5-Zimmerwohnungen an einer ruhigen Lage geschaffen. Die Überbauung besteht zu 100% aus Mietwohnungen.

Die Wohnnutzung wird konzentriert und auf die vier grossvolumigen Baukörper verteilt. Die innere, sechs- respektive siebenstöckige Erschliessung ist sehr effizient gestaltet.

### **Nachhaltigkeit (Energie, Mobilität, Ökologie)**

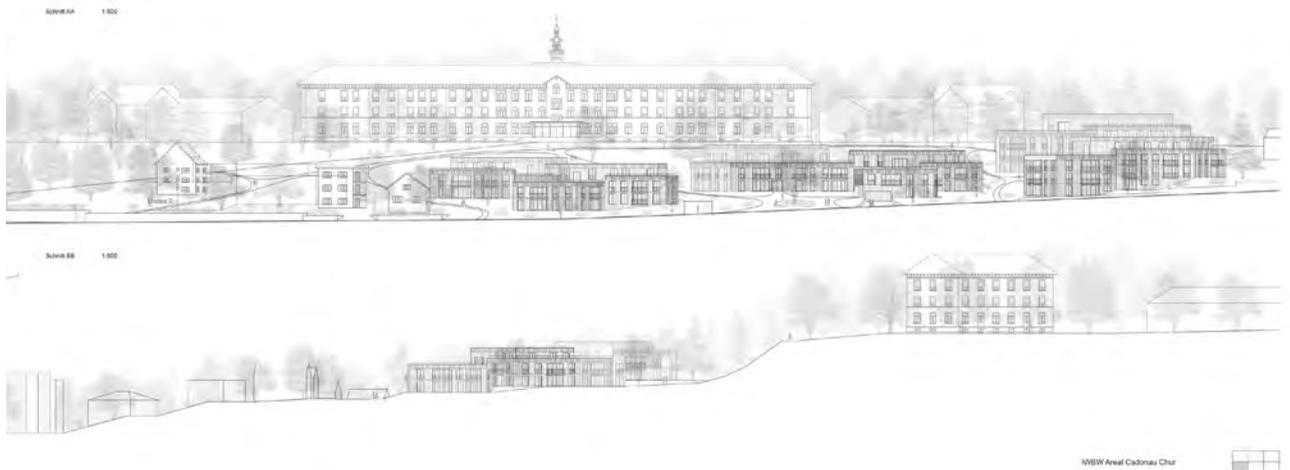
Die Überbauung soll im Minergie-Standard erstellt werden. Die Baukörper sollen in einer Mischbauweise aus Beton/ Mauerwerk ausgeführt werden. Die Nutzung wird kompakt auf die vier Gebäude konzentriert, wodurch eine hohe Energieeffizienz gewährleistet werden kann. Die starke Durchgrünung des Quartiers, zwischen den Baukörpern aber auch auf den Dächern der Baukörper, generiert einen Mehrwert für das Mikroklima.

### **Erschliessungskonzept**

Eine zentrale Zufahrt zur Tiefgarage an der Cadonastrasse gewährleistet die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr. Mehrere geschwungene Fusswege sorgen für eine gute Anbindung an und durch das Quartier. Die unbebauten Bereiche entlang der Cadonastrasse (grüne Kammern) haben zur Folge, dass die Cadonastrasse nicht mehr nur als Durchfahrtsstrasse wahrgenommen wird. Der Projektvorschlag erweckt das Gefühl, am Ort angekommen zu sein.

### **Freiräumliche/landschaftliche Aspekte**

Durch die Bebauung entstehen unterschiedliche und stark durchgrünte Zwischen- und Freiräume. Die grosszügigen Freiräume haben unterschiedliche Funktionen. Durch die Angliederung an den Strassenraum und die zahlreichen Wegverbindungen gewinnen diese Freiräume an Öffentlichkeit und interpretieren so die heutige Situation neu. Nicht jede Freifläche wird einer Nutzung zugewiesen, was ebenfalls als Qualität gewertet werden kann. Dem gemäss dem Generellen Gestaltungsplan der Stadt Chur geplanten Grünkorridor kann zudem genügend Rechnung getragen werden.







# Las Cascadas Verdás

## Projektstudie Nr. 2

### Investor

Mettler2invest, St.Gallen / Pensionskasse Graubünden, Chur

### Architekt

Ritter Schumacher AG, Chur

### Fachplaner

Westpol Landschaftsarchitektur, Basel

## Vorgängige Beurteilung des Projektvorschlags

Die Vorprüfung hat ergeben, dass die Gebäudehöhen auf drei Gebäudeseiten bis zu 5.00 m überschritten wurden. Die notwendigen Anpassungen würden eine grundsätzliche Veränderung des Konzeptvorschlags bedeuten. Die Zulassung des Projektvorschlags würde einem Präjudiz in der Bewilligungspraxis der Stadt Chur gleichkommen. Aus diesen Gründen wurde der Projektvorschlag einstimmig durch das Beurteilungsgremium vom Verfahren ausgeschlossen.

Das Beurteilungsgremium bedankt sich für den Wettbewerbsbeitrag und den Mut zur Wahl des Konzeptansatzes.



# Xylophon

## Projektstudie Nr. 3

### Investor

Personalsorgestiftung der Ärzte und Tierärzte PAT-BVG, Bern

### Architekt

Atelier ww, Zürich

### Fachplaner

Hager Partner AG Freiraumplanung und -gestaltung, Zürich

## Merkmale des Projektvorschlags

Für die Konzeptfindung waren die bestehenden Geländesprünge des Areals und die Durchlässigkeit von entscheidender Bedeutung. Entlang der Böschung bilden Längsbauten den Rücken der Überbauung. Diese haben eine gewisse Riegelwirkung und gewährleisten dadurch wenige Durchblicke zur Klinikanlage. Die zahlreichen horizontalen und vertikalen Versätze in den einzelnen Bauten sollen dem Schutz der Privatsphäre dienen. Die Baukörper erscheinen dadurch jedoch verschachtelt. Möglicherweise ist dies die Auswirkung der Bestimmungen des Baugesetzes der Stadt Chur, welche entsprechend interpretiert wurden. Die Gewährleistung der innenräumlichen Qualität erscheint deshalb fraglich.

Die gemeinsamen Freiräume zwischen den beiden Bebauungsstrukturen mit Gemeinschaftsgärten, Spielwiese und Quartierplätze schaffen zwar Begegnungs- und Freizeitbereiche, durch die konsequente Setzung der Baukörper entstehen jedoch gleichwertige Freiräume ohne spezifische Aufenthaltsqualitäten.

Insgesamt nimmt der Projektvorschlag zu wenig Bezug zum Bestand in der Umgebung und schafft zu wenige Qualitäten im Verhältnis zur heutigen Situation..



# Bunaloua

## Projektstudie Nr. 4

### Investor

HRS Investment AG, Frauenfeld

### Architekt

Züst Gübeli Gambetti Architektur Städtebau, Zürich

### Fachplaner

Heinrich Landschaftsarchitektur GmbH, Winterthur / Ferrari Gartmann Bauingenieure AG, Chur / Paganini Plan AG Integral, Chur

## Merkmale des Projektvorschlags

Der Überbauungsvorschlag „BUNALOUA“ sieht eine zweiteilige Bebauung mit unterschiedlichen Strukturen, von Punktbauten bis zu kleinen Zeilenhäusern in verschiedenen Längen und Breiten, vor. Die Gebäude sind primär längs der Cadonastrasse ausgerichtet und nehmen Rücksicht auf das gewachsene Terrain. Die Gebäudeabstände in Nord-Süd-Ausrichtung resp. die Durchgänge zwischen den Gebäuden sind einengend und ermöglichen lediglich den Anblick der dahinterliegenden Fassaden, nicht aber den Durchblick zur Klinikanlage. Je nach Terrainverlauf und Gebäudehöhe sollen die Bauten unterschiedliche Schrägdächer, teilweise mit Gauben aufweisen. Fünf Gebäude im südlichen Bereich werden mit einem Flachdach vorgesehen. Diese Gebäude sind an der Loëstrasse ausgerichtet und erwecken aufgrund der Ausrichtung und Anordnung nicht den Anschein, zur Überbauung zu gehören.

Insgesamt trennt der Projektvorschlag das Gebiet zu stark voneinander ab und lässt praktisch keine Durchblicke zu. Zudem gelingt es den Projektverfassern nicht, schlüssig darzulegen, weshalb unterschiedliche Gebäudetypen gewählt wurden.



# Präteritum et Futurum

## Projektstudie Nr. 5

### Investor

Mobimo AG, Küsnacht

### Architekt

Boltshauser Architekten AG, Zürich / Fanzun AG, Chur

### Fachplaner

Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten, Chur / Hartmann & Monsch Verkehr, Lärm, Umwelt, Parpan

### Merkmale des Projektvorschlags

Die neue Wohnsiedlung muss sich im Spannungsfeld zwischen der dominanten Klinik Waldhaus und der bestehenden Substanz in der Umgebung städtebaulich verorten. Für den Projektverfasser ist die bestehende Struktur der Siedlung an diesem Standort überzeugend und soll teilweise als Reminiszenz an die Bündner Baukultur erhalten bleiben. Zum Erhalt vorgeschlagen wird das Ensemble, bestehend aus den beiden Privatliegenschaften sowie dem bestehenden Angestelltenhaus. Die neue Bebauung soll das Grundprinzip der bestehenden Bebauung aufnehmen und diese in Massstäblichkeit und Dichte in eine zeitgenössische Bebauung transformieren. Die "Kettenhäuser" folgen der Topografie und der Hangstruktur. Die Verteilung der Volumina funktioniert in sich und die städtebauliche Präsentation ergibt ein ruhiges Erscheinungsbild.

Der Projektvorschlag wird als energetisches „Leuchtturmprojekt“ präsentiert und soll im Minergie-Standard A / P eco ausgeführt werden. Der Projektverfasser hat sich intensiv mit dem Thema „Nachhaltigkeit“ auseinandergesetzt, was durch das Beurteilungsgremium erkannt und gewürdigt wird. Gleichzeitig ist aber fraglich, weshalb das Projekt so viele Öffnungen ohne konstruktive und energiearme Beschattung aufweist.

Zudem verhält sich der Überbauungsvorschlag gegenüber der Cadonastrasse eher abweisend und die gewählte Körnung der Gebäude vermag keinen Übergang zwischen den unterschiedlichen Körnungen des Bestands in der Umgebung herzustellen.



# Ein Sonntags- spaziergang

## Projektstudie Nr. 6

### Investor

Arfeld Immobilien AG, Chur / Giubbini Immobilien AG, Chur / Imhotep Immobilien AG, Chur / Zindel AG, Chur

### Architekt

Giubbini Architekten, Chur / Domenig Architekten, Chur

### Fachplaner

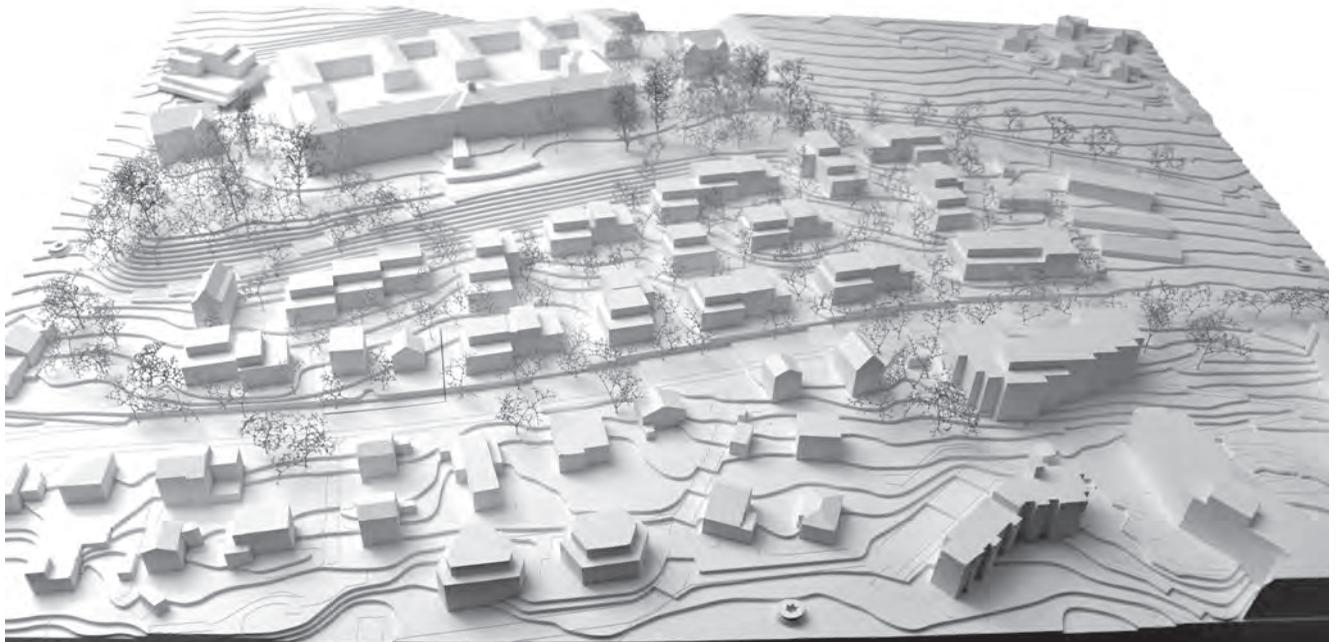
Fischer Landschaftsarchitekten AG, Richterswil

## Merkmale des Projektvorschlags

Im Konzeptvorschlag „Ein Sonntagsspaziergang“ wurde die Idee der zusammengebauten Einfamilienhäuser aus dem heutigen Bestand verwendet und neu interpretiert. Der Vorschlag sieht die Aufreihung von Geschosswohnungen in Zweier- und Dreiergruppen vor. Dem Verfasser gelingt es dadurch, mit einem frischen Ansatz des neuen Bauens eine relativ hohe Bebauungsdichte zu erreichen. Das Weiterstricken der Waldhaussiedlung wird gewürdigt. Die Gebäudevolumina sind homogen. Der Übergang zum heterogenen Bestand in der Umgebung soll durch die unterschiedliche Gestaltung der Gebäude mit Putz und Holz sowie farblich erfolgen.

Die Idee der Projektverfasser ist es, Begegnungsbereiche für Mensch, Tier und Pflanzen zu schaffen. Durch die Wahl von relativ kleinen Gebäudevolumen und deren Platzierung kann allerdings kein grosser und zusammenhängender Freiraum geschaffen werden, welcher sich über die Jahre selbstständig entwickeln kann. Sämtliche Bereiche innerhalb des Quartiers werden einer Nutzung zugewiesen.

Die Weiterentwicklung der Waldhaussiedlung vermag zwar zu überzeugen, die hohe Böschung oder Stützmauer entlang der Cadonausstrasse und auch die Platzierung der Gebäude gewähren aber nicht die gewünschte Ein- resp. Durchsicht des Quartiers. Zudem wirken die den Freiräumen zugewiesenen Nutzungen und geschwungen durch das Areal geführten Fusswege nicht logisch.



# Neue Gärtnerei

## Projektstudie Nr. 7

### Investor

Nocasa Baumanagement AG, Chur / Jäger Immobilien AG, Chur

### Architekt

maurusfrei Architekten AG, Chur/Zürich

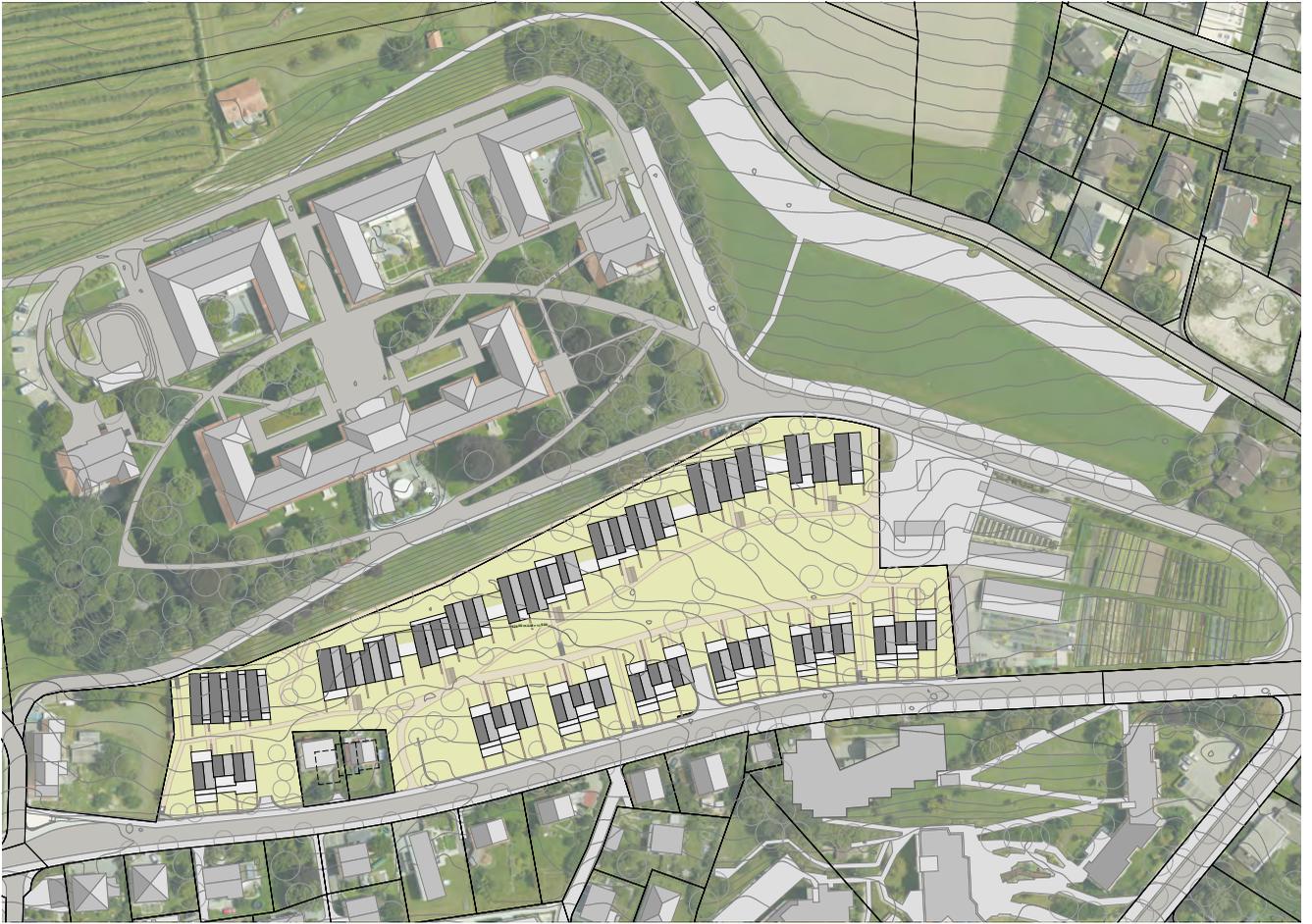
### Fachplaner

Mettler Landschaftsarchitektur AG, Gossau/Berlin / Kuster + Partner AG, Chur

## Merkmale des Projektvorschlags

Die ländliche Stimmung am Rande des Siedlungsgebiets von Chur soll erhalten bleiben. Dieses Ziel vertritt der Projektverfasser des Wettbewerbsbeitrags „NEUE GÄRTNEREI“.

Die Struktur der Beete und die Bebauung der Gärtnerei sowie die kleinteilige Struktur in der Umgebung geben den konzeptionellen Ansatz für den Projektvorschlag vor. Alle bestehenden Gebäude werden rückgebaut. Die neue Überbauung soll in zwei Bautiefen entlang der Cadonastrasse (7 Reihenhauserzeilen) und entlang des Böschungsfusses (7 Mehrfamilienhäuser) realisiert werden. Während der gewählte Bautyp als Reiheneinfamilienhaus funktioniert und nach Einschätzung lokaler Vertreter auch gefragt sein könnte, vermag der Reihenhaustyp als Geschosswohnungsbau architektonisch nicht zu überzeugen. Die Grundrisse können die erwartete Qualität nicht erfüllen. Die zahlreichen Dachschrägen sind für die Wohnqualität unvorteilhaft. Durch die nahe Bebauung an die Böschung können zudem die Anforderungen an die Ansicht der Klinikfassade resp. die Aussicht von der Klinikanlage nicht vollständig erfüllt werden.



# Kaskade

## Projektstudie Nr. 8

### Investor

Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St.Gallen

### Architekt

Baumschlager Eberle Architekten, Vaduz

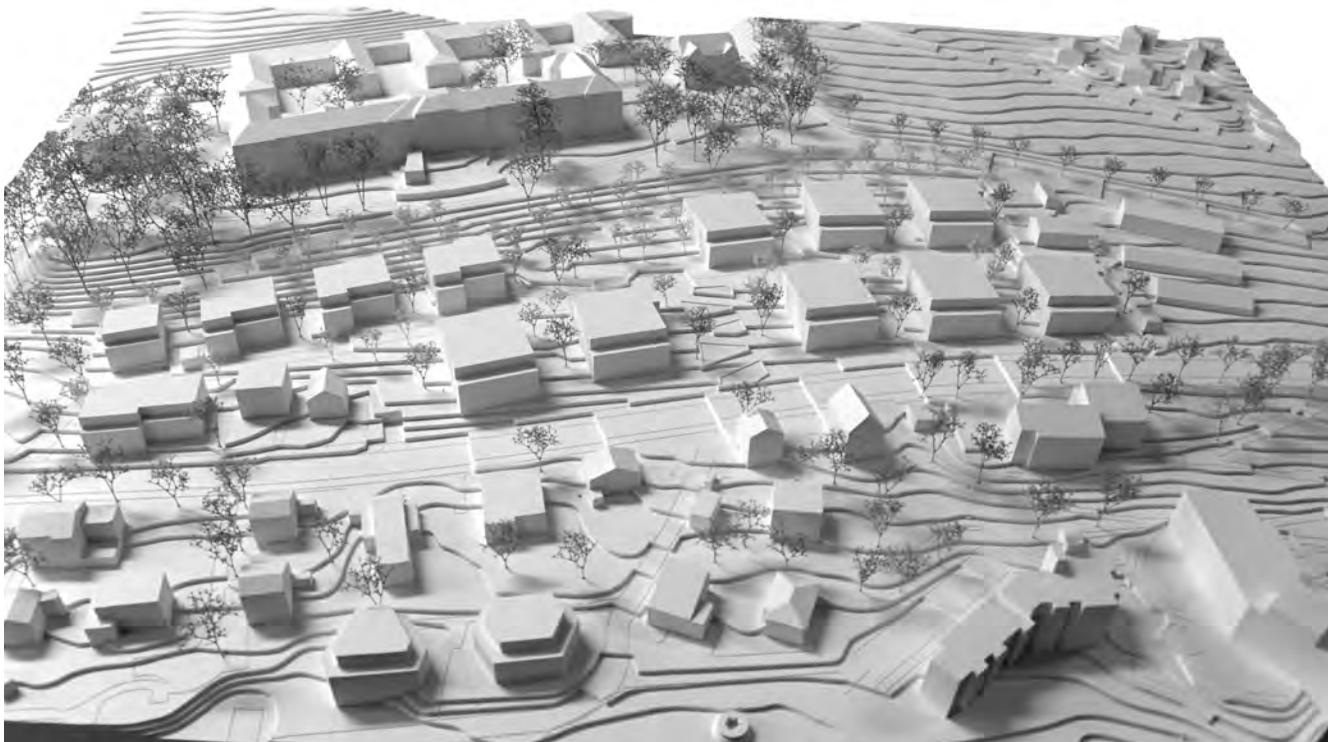
### Fachplaner

USUS Landschaftsarchitekten AG, Zürich / Eiffage Suisse AG, Chur / Gasser Bauhpsyk Consult, Schaan FL

## Merkmale des Projektvorschlags

Der Projektvorschlag sieht kleinere und grössere Punktbauten als Mittel zwischen den umgebenden Einfamilienhäuser und Grossformen vor. Einen Übergang soll auch durch die Materialisierung geschaffen werden. Der Aussenputz soll den städtischen-, die Altholzschalungen den ländlichen Charakter im Quartier abbilden. Der Überbauungsvorschlag gewährleistet gute Durch- und Einsichten auf die Klinik. Das gewachsene Terrain wird angemessen berücksichtigt. Im Zentrum des Areals kann eine durchgehende, grosszügige Freifläche geschaffen werden.

Durch die Zerstückelung der verfügbaren Baumasse kann allerdings keine überzeugende und identitätsstiftende Überbauung erreicht werden. Die Dachflächen sind tendenziell grösser als die Fassadenflächen, was die Überbauung in einem Missverhältnis erscheinen lässt. Zudem scheint die Umgebungsgestaltung nicht als ökologisches Vernetzungselement zu funktionieren.



## Impressum

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

Herausgeber: Hochbauamt Graubünden

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

Druck: Druckerei Landquart AG

Ausgabe: November 2019