



**Stadt Chur**

**Immobilien und Bewirtschaftung**

, Reichsgasse 60, 7001 Chur

---

## **Programm Investorenausschreibung**

**Quartierplan Welschdörfli 4 - Baubereich Ost**



Stadt Chur  
Rathaus, Poststrasse 33  
7000 Chur

Vertreten durch:  
Stadt Chur  
Immobilien und Bewirtschaftung  
Reichsgasse 60  
7001 Chur

Bearbeitung  
Anna-Lydia Capaul



## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage .....	3
2.	Aufgabenstellung .....	3
2.1.	Perimeter .....	4
3.	Beteiligte .....	4
3.1.	Auftraggeberin .....	4
3.2.	Grundeigentümerschaften .....	4
4.	Grundlagen .....	4
4.1.	Zonenplan und Baugesetz .....	5
4.2.	Quartierplan Welschdörfli 4 .....	5
4.3.	Zustandsanalyse ehemalige Fuhrhaltereie .....	5
4.4.	Archäologie .....	5
4.5.	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS .....	5
5.	Beurteilung und Kriterien .....	5
6.	Weitere Bestimmungen .....	6
6.1.	Entschädigung .....	6
6.2.	Ressourcen .....	6
6.3.	Sicherstellung .....	7
6.4.	Urheber- und Nutzungsrecht .....	7
6.5.	Streitfälle .....	7



## 1. Ausgangslage

Der Stadtteil Welschdörfli befindet sich im Süden und ist als Vergnügungsmeile bekannt. Wo sich heute Bars und Cabarets aneinanderreihen, befand sich in unmittelbarer Nähe in römischer Zeit eine Siedlung mit Wohnbauten, Werkstätten und einer Therme. Das Gebiet charakterisiert sich heute durch eine hohe Vielfalt und einzelne historische Bauten, wie beispielsweise der ehemaligen Fuhrhalterei. Das Gebäude ist datiert auf 1880 und ist aus dem Transportgewerbe hervorgegangen. Architektonisch knüpft die hufeisenförmige Anlage mit Innenhof an herrschaftliche Repräsentationsbauten an.

Um den Fortbestand der ehemaligen Fuhrhalterei zu sichern und das Gebiet in Wert zu setzen, beabsichtigt die Stadt Chur, die Grundstücke Nrn. 1719, 3762 und 3781 im Baurecht an Investoren abzugeben. Die Bausubstanz der ehemalige Fuhrhalterei befindet sich in einem schlechten Zustand. Eine bauliche Ertüchtigung ist mit hohen finanziellen Aufwänden verbunden, wodurch eine gewinnbringende Vermietung schwierig wird. Die Stadt Chur bietet Hand, indem die benachbarten Parzellen im Baurecht mitabgegeben werden. Die beiden Grundstücke Nrn. 3762 und 3781 können nach den rechtskräftigen Quartierplanvorschriften (QP Welschdörfli 4) bebaut werden. Für die Stadt spielen bei der Auswahl der Baurechtsnehmerin oder des Baurechtsnehmers eine kulturelle und öffentlichkeitswirksame Nutzung der ehemaligen Fuhrhalterei eine zentrale Rolle.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechtes, jeweils kombiniert mit einer Nutzungskonzeption für die ehemalige Fuhrhalterei.

## 2. Aufgabenstellung

Die Aufgabe besteht darin eine Nutzungskonzeption für die ehemalige Fuhrhalterei zu erarbeiten. Desweiteren sind die beiden Dokumente für die Planungsvereinbarung sowie den Baurechtszins anzupassen. Interessierte Investoren können nachfolgende Unterlagen bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung **bis spätestens am 9. September 2024** einreichen.

- Motivationsschreiben mit Nutzungskonzeption ehemalige Fuhrhalterei
- Kurzportrait Investor/en mit Referenzen
- Vorschlag angepasste Planungsvereinbarung (Vorlage Stadt Chur)
- Unverbindliches Angebot Baurechtszins (Vorlage Stadt Chur)



## 2.1. Perimeter

Der Perimeter sind die Grundstücke Nrn. 1719, 3672 und 3781. Die Gesamtfläche beträgt 2'374 m<sup>2</sup>. Das Gebiet soll eine Erweiterung der Altstadt darstellen und zu einem lebendigen Quartier werden.

## 3. Beteiligte

### 3.1. Auftraggeberin

Die Federführung bei der Investorenausschreibung unterliegt der Stadt Chur, vertreten durch den Stadtrat. Die Begleitung liegt bei der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung. Verantwortlich für die Ausschreibung ist:

Anna-Lydia Capaul, Stv. Leiterin Immobilien und Bewirtschaftung

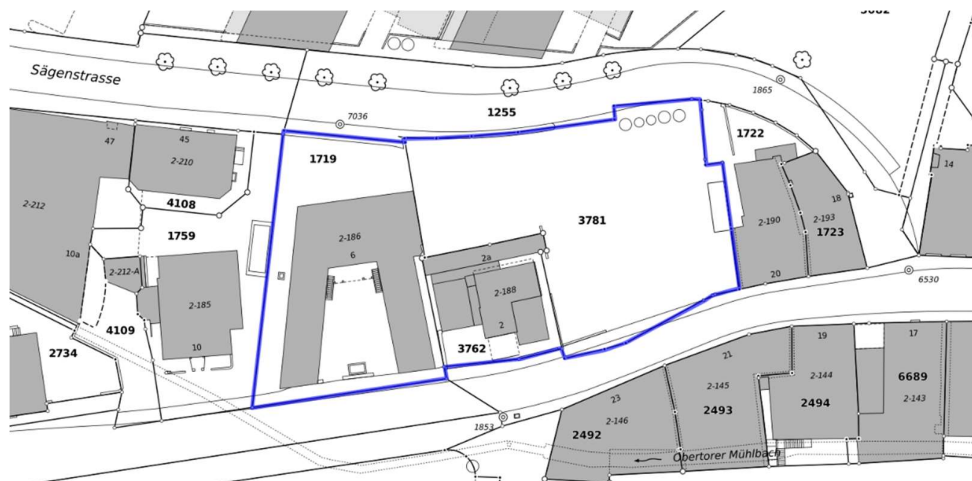
[anna-lydia.capaul@chur.ch](mailto:anna-lydia.capaul@chur.ch)

### 3.2. Grundeigentümerschaften

Die Eigentumsverhältnisse im Baubereich Ost sind wie folgt aufgeteilt:

Grundstück Nr.	Eigentum	Fläche [m <sup>2</sup> ]	%
1719	Stadt Chur	893	38
3762	Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur WSC	305	13
3781	Stadt Chur	1'176	50
	<b>Total</b>	<b>2'374</b>	<b>100</b>

## 4. Grundlagen





#### 4.1. Zonenplan und Baugesetz

Im kommunalen Zonenplan von Chur liegt der Baubereich Ost in der Wohnzone 5 (W5). Umgeben ist der Bereich von der Zentrumszone Altstadt 1 (ZA1) und der gemischten Zone 4 (G4). Gemäss Baugesetz (BauG) der Stadt Chur ist die Wohnzone 5 hauptsächlich für Wohnbauten bestimmt. Es sind keine störenden Betriebe zugelassen, welche das ruhige und gesunde Wohnen der Nachbarschaft beeinträchtigen.

Gemäss Zonenschema in Art. 57 BauG ist für die Wohnzone 5 diese Regelbauweise vorgesehen:

Ausnützungsziffer	Grenzabstand hinten (m)	Grenzabstand seitlich (m)	Grenzabstand vorn (m)	Gebäudehöhe max. (m)	Empfindlichkeitsstufe
1.0 bzw. 1.2 (Bonus 0.2)	5	7	13	17	II

#### 4.2. Quartierplan Welschdörfli 4

Für das Gebiet Welschdörfli West besteht ein Gesamtüberbauungsplan (GÜP). Der Baubereich Ost ist Bestandteil des rechtskräftigen Quartierplans 4 Welschdörfli.

#### 4.3. Zustandsanalyse ehemalige Fuhrhaltere

Der Stadtrat hat im Oktober 2016 beschlossen, die ehemalige Fuhrhaltere zu erhalten. Das Gebäude soll einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden. Diese Strategie ist im Weissbuch 2.0 zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik aufgeführt. Im Januar 2018 wurde eine umfassende Zustandsanalyse des Gebäudes in Auftrag gegeben. Die Bausubstanz befindet sich in einem schlechten Zustand.

#### 4.4. Archäologie

Das Quartierplangebiet liegt in einer Archäologiezone. Das Gebiet Welschdörfli wurde früh besiedelt. Grabungen auf dem Areal Ackermann brachten Funde aus der Jungsteinzeit (500 – 1800 v. Christus) zu Tage.

#### 4.5. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Die ehemalige Fuhrhaltere unterliegt dem Erhaltungsziel A. Das Gebäude verfügt über hohe architekturhistorische Qualitäten dank dem aussergewöhnlichen typologischen Wert der Anlage.

Das übrige Gebiet im Baubereich Ost gehört zu der Einheit *Fortsetzung Welschdörfli* und ist dem Erhaltungsziel B zugeordnet.

### 5. Beurteilung und Kriterien

Die Beurteilung der Eingaben wird durch die Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung vorgenommen. Die Bewertungskriterien unterliegen keiner formellen Gewichtung. Die Gewichtung und Verfeinerung der Kriterien erfolgen im Rahmen der Beurteilung.

- Öffentlichkeitswirksame Nutzung der ehemaligen Fuhrhaltere



- Vorschlag Planungsvereinbarung
- Angebot Baurechtszins für die Grundstücke Nrn. 1719, 3762 und 3781
- Gesamteindruck sowie lokale und regionale Vernetzung der Investierenden
- Bereitschaft finanzieller Beitrag zu Gunsten Öffentlichkeit

## **6. Weitere Bestimmungen**

### **6.1. Entschädigung**

Da es sich um eine offene Ausschreibung handelt, werden keine Entschädigungen an die Teilnehmenden ausgerichtet.

### **6.2. Ressourcen**

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, die für die Projektierung erforderlichen personellen und technischen Ressourcen sicherzustellen.



### **6.3. Sicherstellung**

Für die Sicherstellung der Projektumsetzung sind die Teilnehmenden, welche den Zuschlag erhalten, verpflichtet der Stadt Chur eine finanzielle Sicherstellung in der Höhe von Fr. 250'000.-- auszurichten. Der Betrag fällt mit der Unterzeichnung der Planungsvereinbarung an.

Bei einem Projektabbruch durch die Teilnehmenden behält sich die Stadt Chur vor, eine Umtriebsentschädigung geltend zu machen. Beim Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung wird der Betrag (ohne Verzinsung) zurückerstattet.

### **6.4. Urheber- und Nutzungsrecht**

Die eingereichten Unterlagen gehen ins Eigentum der Stadt Chur über (Auftraggeberin). Das Urheberpersönlichkeitsrecht verbleibt bei den Verfassern.

### **6.5. Streitfälle**

Auf die mit dem Programm getroffenen Vereinbarungen ist Schweizerisches Recht anzuwenden, Gerichtsstand ist Chur.

Entscheide der Beurteilungsinanz in Ermessensfragen können nicht angefochten werden.