

Böschengut 2 Süd, Chur  
**Pflichtenheft Investorenausschreibung für Baurechtsvergabe**  
10.06.2025 | gan / dbe



**Fanzun AG** Architekten · Ingenieure · Berater  
Ganzheitlich entwickeln, gestalten und realisieren

Salvatorestr. 66, 7000 Chur  
Cho d'Punt 57, 7503 Samedan

Center Augustin, 7550 Scuol  
Birmensdorferstr. 108, 8003 Zürich

Wölflistr. 5, 3006 Bern  
Breitfeldstr. 13, 9015 St. Gallen

+41 58 312 88 88  
fanzun.swiss

## Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Vorgehen und Ziel	3
2	Organisation und Verfahren	4
2.1	Veranstalter	4
2.2	Organisator	4
2.3	Verfahrensart	4
2.4	Termine und Verfahrensablauf	5
2.5	Teilnahmeberechtigung	5
2.6	Einzureichende Unterlagen	6
2.7	Vergabeentscheid	6
3	Arealbeschrieb	7
3.1	Makrolage	7
3.2	Mikrolage	9
3.3	Städtebauliche Situation	10
3.4	Standort- und Marktinformationen	11
3.5	Baugrund	14
3.6	Arealeigenschaften	15
3.7	Grundbuch und Katasterplan	17
3.8	Baurechtliche Rahmenbedingungen: Quartierplan	18
3.9	Mengengerüst	21
3.10	Baustellenerschliessung	22
4	Baurechtskonditionen	23
4.1	Start und Laufzeit	23
4.2	Berechnung und Fälligkeit des Baurechtszinses	23
4.3	Anpassungsmodalitäten	23
4.4	Heimfallentschädigung	23
4.5	Ausstiegsklausel	24
4.6	Anforderung Abgabe	24
5	Quellenverzeichnis	25
6	Beilagen	26

## **1 Einleitung**

### **1.1 Ausgangslage**

Die Stiftung Kantonsspital Graubünden ist Eigentümerin des Grundstücks Kat. Nr. 2729 in Chur, welches den Standort «Fontana» sowie nordöstlich davon eine Baulandreserve umfasst. Letztere bildet den südlichen Teil des Areals Böschengut 2 (neu Kat. Nr. 14270) und soll baulich weiterentwickelt werden. Die baurechtlichen Rahmenbedingungen werden hierbei durch einen vorliegenden und rechtskräftigen Quartierplan bestimmt, welcher die Erstellung von 12 Einfamilienhäusern vorsieht.

Die Eigentümerin ist eine selbständige Stiftung privaten Rechts unter Aufsicht der Finanzverwaltung des Kantons Graubünden. Ihr Kerngeschäft liegt im Gesundheitswesen, so betreibt sie im Wesentlichen die 3 Hauptstandorte des Kantonsspitals Graubünden in Chur, namentlich den Hauptsitz an der Loëstrasse 170, das Kreuzspital und das Spital Fontana. Der Wohnungsbau gehört nicht zum Kerngeschäft, wobei die entsprechende Baulandreserve, welche Gegenstand dieser Ausschreibung ist, langfristig als Wertanlage gehalten und dementsprechend als Folge dieser Strategie im Baurecht abgegeben werden soll.

### **1.2 Vorgehen und Ziel**

Mit dieser Ausschreibung beabsichtigt die Eigentümerin den Abschluss eines resp. mehrerer Baurechtsverträge mit geeigneten Investoren oder Immobilienentwicklern, welche in der Lage sind, Wohnbauten im gehobenen Segment zu realisieren sowie diese zu bewirtschaften oder zu vermarkten. Es ist den zukünftigen Baurechtsnehmern freigestellt, einzelne oder alle der 12 vorgesehenen Baurechtsparzellen an deren Endnutzer abzutreten oder die Häuser zu vermieten und selbst als Baurechtsnehmer im Vertrag zu verbleiben.

Die Baurechtsvergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, bestehend aus einer ersten Stufe (unverbindliches Angebot) und einer zweiten Stufe (verbindliches Angebot).

Das vorliegende Dokument geht auf das vorliegende Grundstück sowie Ablauf und Rahmenbedingungen des Investorenverfahrens ein.

## 2 Organisation und Verfahren

### 2.1 Veranstalter

Veranstalterin des Investorenverfahrens ist die Stiftung Kantonsspital Graubünden (Grundeigentümerin und zukünftige Baurechtsgeberin).

Stiftung Kantonsspital Graubünden  
Loëstrasse 170  
7000 Chur

### 2.2 Organisator

Die Begleitung des Verfahrens (fachliche Vorbereitung, Organisation, Fragenbeantwortung, Prüfung und Vergleich der Angebote etc.) erfolgt durch ein neutrales externes Planungsbüro.

Kontaktadresse  
Fanzun AG  
Salvatorenenstrasse 66  
7000 Chur

David Belart, Bereichsleiter Bauherrenvertretung

Nadia Gaiarin, Projektleiterin Bauherrenvertretung  
+41 58 312 87 19  
[nadia.gaiarin@fanzun.swiss](mailto:nadia.gaiarin@fanzun.swiss)

Die Angebote sind per E-Mail an die Adresse des Organisationsbüros einzureichen. Fragen werden jedoch ausschliesslich im Rahmen der Fragerunde via Simap beantwortet.

### 2.3 Verfahrensart

Die Durchführung des Verfahrens unterliegt nicht dem Anwendungsbereich des öffentlichen Beschaffungswesens und kann somit formfrei erfolgen. Es wird als zweistufiges Bieterverfahren durchgeführt. Gleichwohl ein offenes Verfahren gewählt wird, sind die Voraussetzungen zur Teilnahme zu beachten.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung von Angeboten für die Vergabe eines Baurechts jeweils kombiniert mit einem Vorgehens- resp. Vermarktungskonzept, damit der Umgang mit den planerischen Vorgaben und die Erfolgsaussichten beurteilt werden können. Deshalb tritt die Grundeigentümerin nicht als Auftraggeberin gegenüber Entwicklern und Planern auf und es werden demzufolge keine Entschädigungen an die Investorenteams ausgerichtet. Es ist Sache der Investorenteams, allfällige Entschädigungen von weiteren Beteiligten intern zu regeln.

Die Verfahrensdurchführung und die spätere Geschäftsabwicklung erfolgen in Deutsch, wobei die Ergebnisse in einem Bericht zusammengefasst werden. Die Beurteilung der eingegebenen Angebote erfolgt unter Namensnennung. Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt.

## 2.4 Termine und Verfahrensablauf

Die folgenden Termine sind zwingend einzuhalten bis zur Abgabe des verbindlichen Angebots. Die Termine im anschliessenden Projektverlauf hängen von allfälligen weiteren Verhandlungen und der weiteren Projektierung ab.

Publikation Investorenwettbewerb und Direktansprachen	Anfang Juni 2025
Fragestellung (auf Simap.ch)	30. Juni 2025
Fragebeantwortung	31. Juli 2025
Abgabe Bewerbung / unverbindliches Angebot (NBO)	12. September 2025
Angebotsvergleich	September 2025
Einladung zur verbindlichen Offertstellung	03. Oktober 2025
Abgabe verbindliches Angebot (BO)	31. Oktober 2025
<hr/>	
Schlussverhandlungen	November 2025
Unterzeichnung Baurechtsvertrag	Dezember 2025
Baubewilligung (Zieltermin)	1./2. Quartal 2027

## 2.5 Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind Immobilienentwickler und Investoren mit Geschäftssitz in der Schweiz und Erfahrung im Bereich Projektentwicklung und Vermarktung von Wohneigentum. Dabei ist das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland ("Lex Koller") zu beachten. Die Teilnahme von mehrheitlich ausländisch dominierten Unternehmungen ist somit ausgeschlossen. Mit Abgabe des unverbindlichen Angebots muss die Anbieterin ihre vollständigen Angaben gemäss Handelsregistereintrag mit den entsprechenden Kontaktpersonen benennen.

## 2.6 Einzureichende Unterlagen

Folgende Dokumente sind fristgerecht zum jeweiligen Abgabezeitpunkt per E-Mail beim Organisator einzureichen:

### Abgabedokumente Bewerbung / unverbindliches Angebot (NBO)

- rechtliche Information zu Firma inkl. Handelsregisterauszug
- unverbindliches Baurechtszinsangebot mit zugrundeliegender Grobkalkulation
- Formular Baurechtszinsangebot ausgefüllt
- Referenzen: realisierte und/oder vermarktete Wohnbauprojekte im gehobenen Segment mit einer vergleichbaren Anzahl Wohneinheiten, innerhalb der vergangenen 10 Jahre.

### Abgabedokumente verbindliches Angebot (BO)

- verbindliches Baurechtszinsangebot mit detaillierter zugrundeliegender Kalkulation
- Formular Baurechtszinsangebot ausgefüllt
- Projektierungs- und Vermarktungskonzept:
  - Grobterminplan
  - Projektorganisation / Organigramm
  - Teamzusammensetzung (Architektur / Vermarktung)

Das Hauptkriterium für die Vergabe bildet die Höhe des angebotenen Baurechtszinses. Die übrigen eingereichten Unterlagen fließen nicht gewichtet in die Bewertung ein, können jedoch zum Ausschluss führen.

## 2.7 Vergabeentscheid

Der Vergabeentscheid erfolgt durch die Stiftung Kantonsspital Graubünden. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

### 3 Arealbeschrieb

#### 3.1 Makrolage

Chur ist die Hauptstadt des Kantons Graubünden und liegt im östlichen Teil der Schweiz. Geografisch befindet sich Chur am Zusammenfluss von Rhein und Plessur und gilt als Tor zu den Alpen. Chur bietet eine hohe Lebensqualität dank der sauberen Luft, der guten Erreichbarkeit und der Nähe zur Natur. Die Stadt selbst hat einen charmanten historischen Stadtkern, kombiniert mit modernen Infrastrukturen wie Bildungseinrichtungen, Einkaufsmöglichkeiten und einem gut ausgebauten Gesundheitssystem.

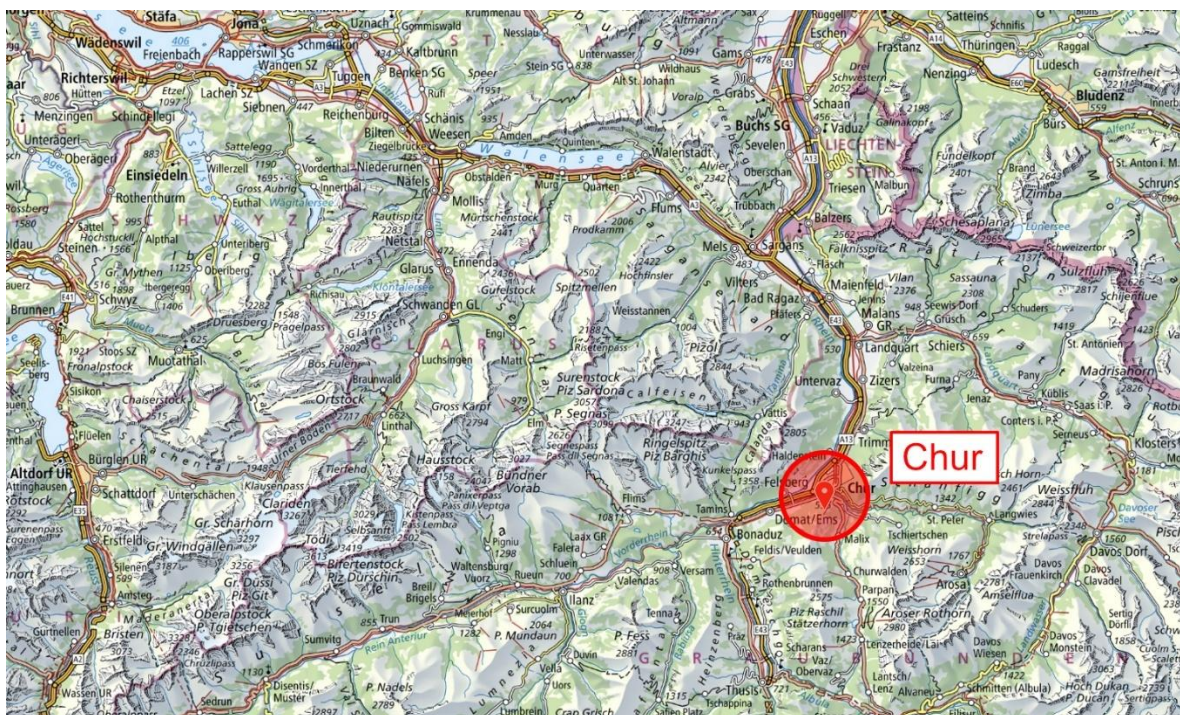


Abbildung 1: Makrolage der Hauptstadt Graubündens

**Bevölkerung:** Die Stadt Chur hat 39'242 Einwohner (2023), verteilt auf 19'412 Haushalte (2023); die durchschnittliche Haushaltsgrösse beträgt demnach 2 Personen (CH: 2.23). Weitere Informationen zur Bevölkerungsstruktur und den möglichen Zielgruppen sind dem Kapitel 3.4 zu entnehmen.

**Erreichbarkeit:** Chur liegt an der Autobahn A13, welche mit der San-Bernardino-Route eine wichtige Nord-Süd-Achse darstellt. Von hier aus hat man direkte Verbindungen zum Bodensee, Liechtenstein, Vorarlberg, Tessin und Norditalien sowie zu allen wichtigen Tourismus-Destinationen Graubündens. Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr erreichbaren Zentren (Innenstadt) sind Glarus (61 Minuten) und St. Gallen (68 Minuten). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Glarus (77 Minuten) und Zürich (92 Minuten). (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

**Wirtschaftsstandort:** Chur ist ein regionales Zentrum für Handel und Dienstleistungen, mit einer stabilen Infrastruktur für Einwohner und Unternehmen. Die Stadt Chur weist im Jahr 2022 gemäss Betriebszählung des BFS (STATENT) 3'868 Betriebe mit 34'463 Beschäftigten auf. Dies entspricht einer Zunahme von 139 Arbeitsstätten und einer Zunahme von 1'961 Beschäftigten seit 2012. Von den 25'477 vollzeitäquivalenten Stellen sind 125.8 (0%) im 1. Sektor, 3'235 (13%) im Industrie- und 22'116 (87%) im Dienstleistungssektor. Das Verhältnis von Beschäftigten zu Bewohnern beträgt 0.88 (CH: 0.60) und zeigt damit die Bedeutung und Zentrumsfunktion von Chur auf (FPRE).

**Landschaftliche Umgebung:** Chur liegt inmitten der atemberaubenden Alpenlandschaft und bietet direkten Zugang zu beliebten Wander- und Skigebieten.

### 3.2 Mikrolage

Der Standort des betroffenen Baurechtsareals liegt unmittelbar neben dem Standort Fontana des Kantonsspitals Graubünden im Osten der Stadt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in Gehweite gewährleistet. Spielplätze sind innert 10 Minuten zu Fuss zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten sind innerhalb von 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Das Areal findet sich in ruhiger Lage, im Randgebiet der Stadt, wieder.

Eine offizielle Besichtigung ist nicht vorgesehen. Das Areal kann jedoch eigenständig besichtigt werden, sofern die Privatsphäre der Anwohner gewahrt bleibt.

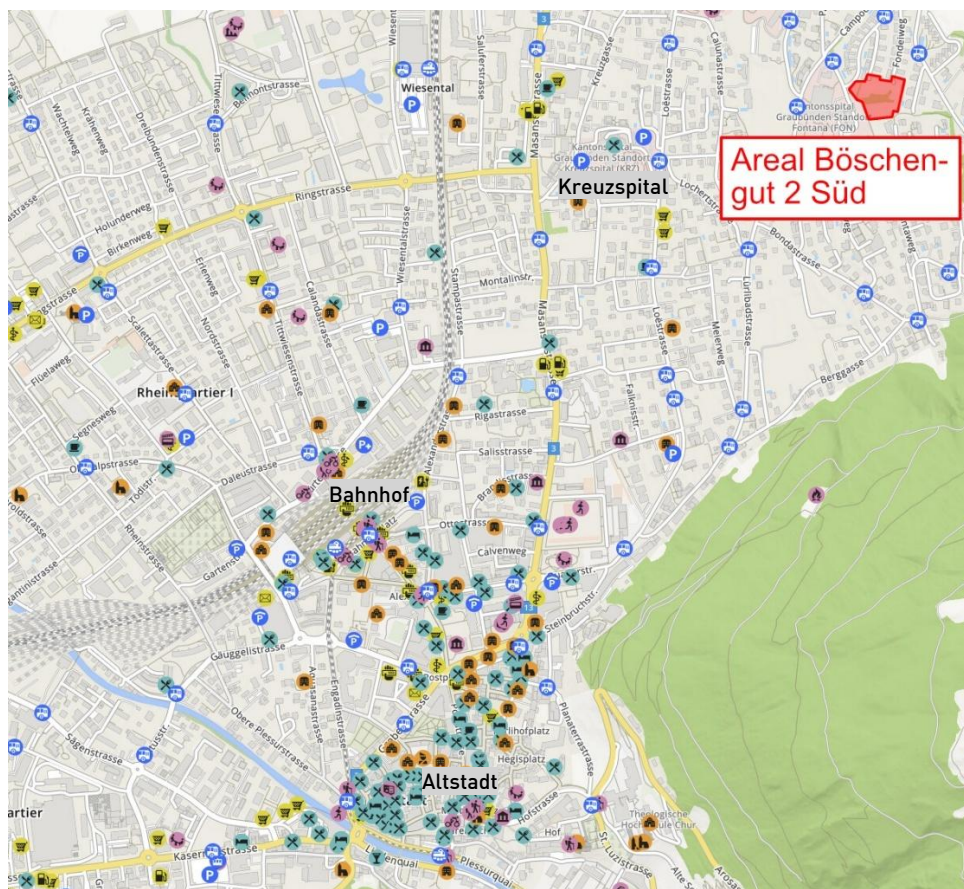


Abbildung 2: lokale Umgebung Areals Böschengut 2 Süd

### 3.3 Städtebauliche Situation

Das Areal befindet sich in einem locker bebauten Einfamilienhausquartier an schöner Hanglage in der Nähe des östlichen Siedlungsrandes von Chur. Gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) handelt es sich um den Ortsbildteil 130 "Grosse Hangbebauung" ohne besondere Schutzziele. Gemäss ISOS liegt eine heterogene Bebauung am Hang mit mehrheitlich kleinparzellierten Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang die direkte Nachbarschaft mit der Umgebung des Frauenspitals (132, Erhaltungsziel A), das Frauenspital (133, Erhaltungsziel C) und die Villa Fontana (134, Erhaltungsziel A). Es kann davon ausgegangen werden, dass in den vorangegangenen Planungsprozessen und den vorliegendem, rechtskräftigen Planungsinstrument (Quartierplan) diese Prämissen berücksichtigt wurden. Mehr Information kann (Bundesamt für Kultur, Sektion Baukultur, 2022) entnommen werden.

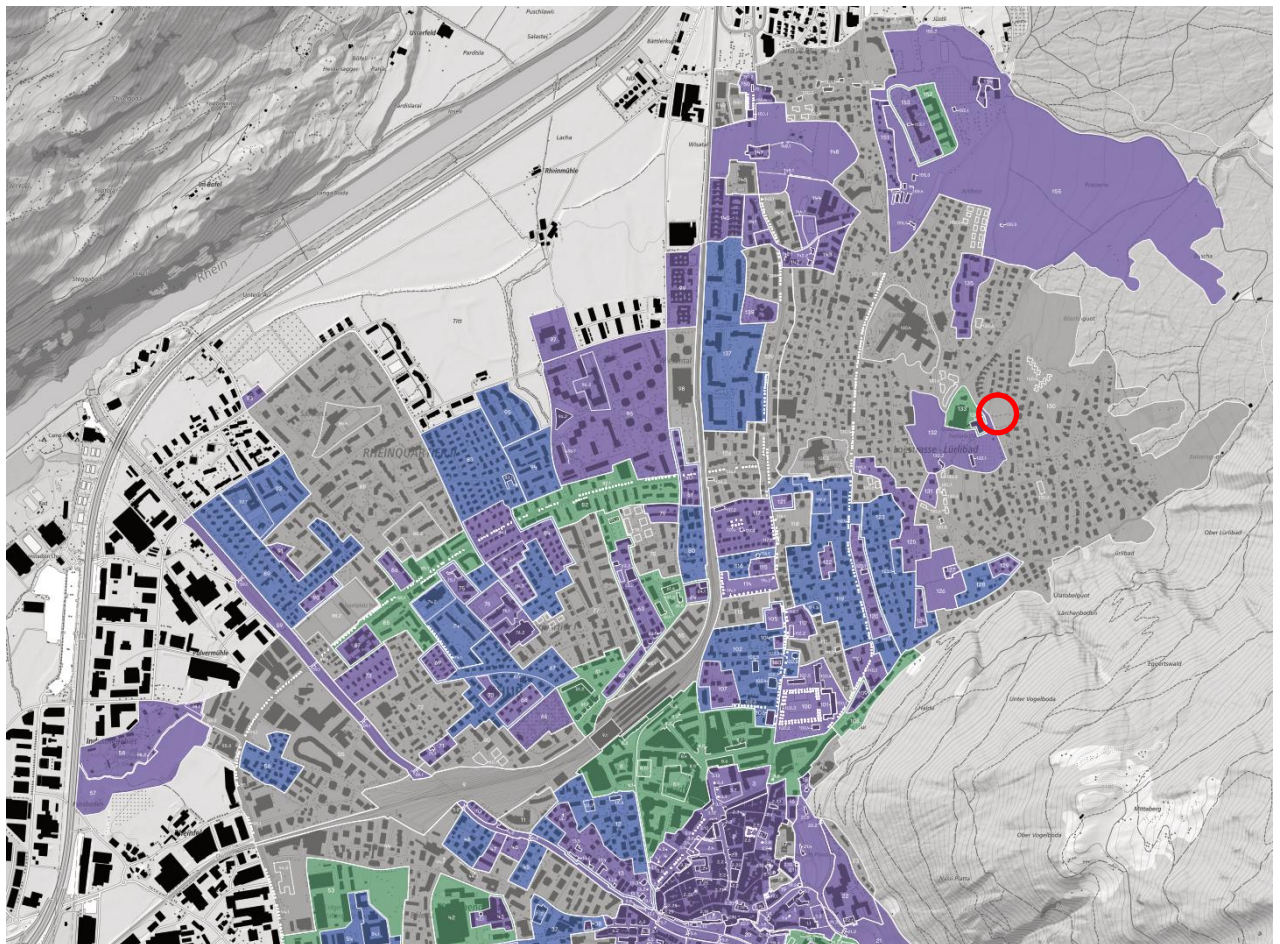


Abbildung 3: ISOS Ortsbild Chur, Ausschnitt Ost (Bundesamt für Kultur, Sektion Baukultur, 2022)

### 3.4 Standort- und Marktinformationen

Die nachfolgenden Illustrationen aus dem Gemeinde- und Quartiercheck von FPRE dienen einer ersten Information und Positionierung im relevanten Marktumfeld. Eine ausführliche Einschätzung wird nicht vorgenommen. Es wird vorausgesetzt, dass sich die Anbietenden darüberhinaus selber über die entsprechenden Standort- und Marktbedingungen orientieren, diese interpretieren und darauf basierend ihr Angebot ausarbeiten.

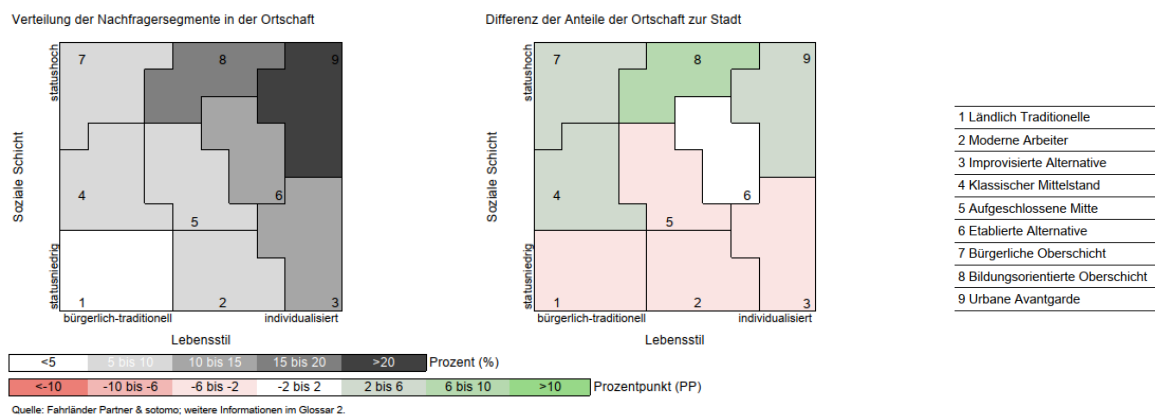


Abbildung 4: Innerhalb von Chur sind im betreffenden Quartier einkommensstarke Nachfragersegmente überdurchschnittlich vertreten. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

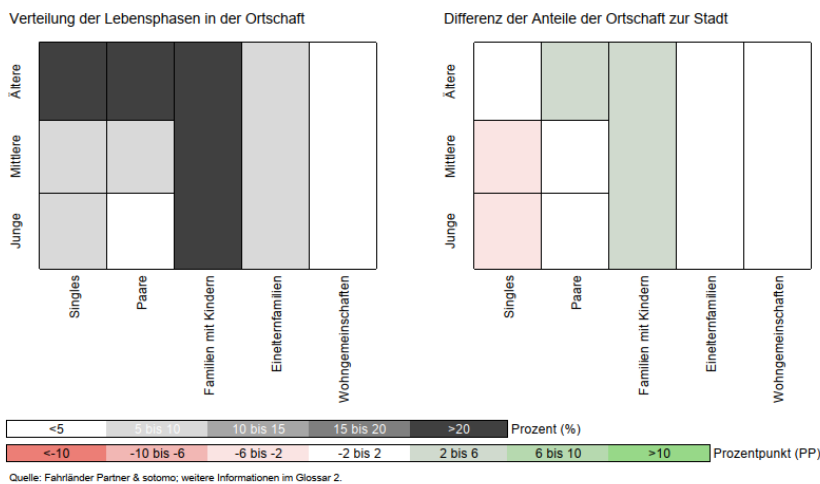
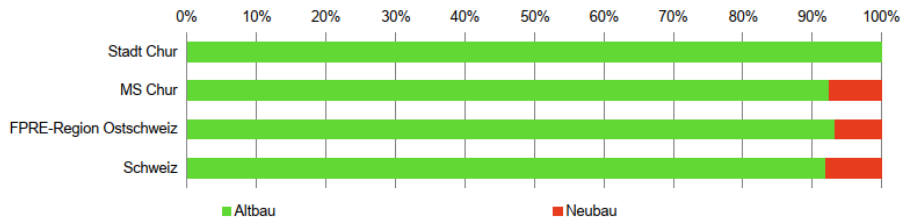


Abbildung 5: Aufgrund der Rahmenbedingungen resultierend aus dem Quartierplan sind Familien als primäre Zielgruppe zu benennen. Sie sind im Quartier überdurchschnittlich vertreten. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

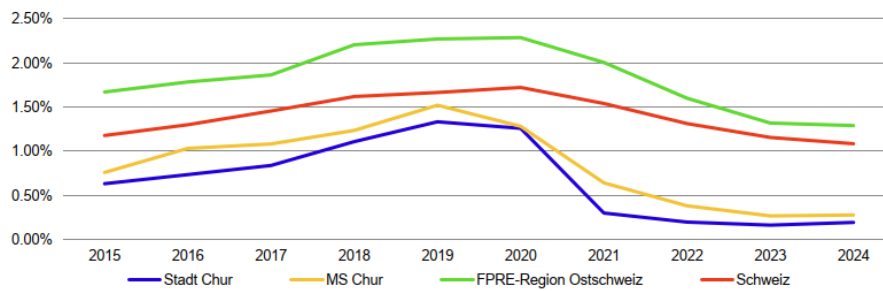
Verteilung der Leerwohnungen nach Altbau und Neubau (2024)



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 6: Auf der Parzelle wird ein Neubau realisiert. Innerhalb der Stadt Chur hat Neubau keinen Anteil an Leerwohnungen. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

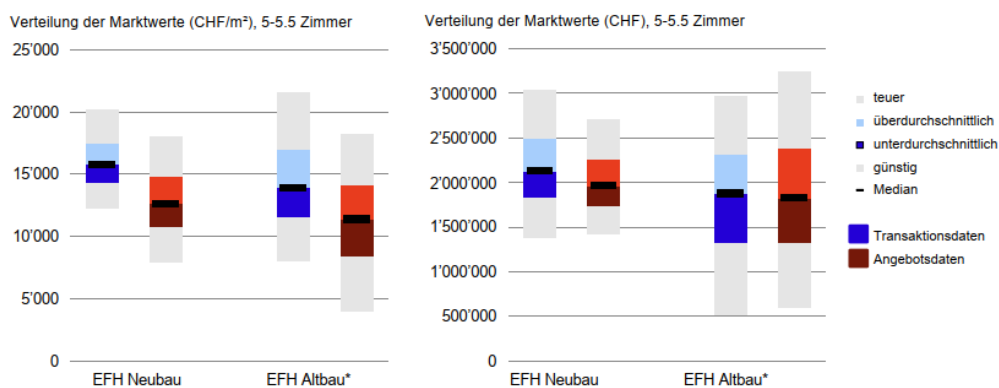
Leerstandsquote



Quelle: BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 7: Stadt Chur hat eine deutlich unterdurchschnittliche Leerstandsquote im nationalen Vergleich. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

Verteilung der Marktwerte von Einfamilienhäusern, Quartier Loestrasse - Lürlibad



Anmerkung: Im Datensatz sind Objekte mit unterschiedlichen Merkmalen (Baujahr, Flächen, Mikrolage, Ausbaustandard etc.) enthalten. \* Altbau: Objekte mit Baujahr vor 2018.  
Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 5. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2024.

Abbildung 8: Der mittlere Quadratmeterpreis für Einfamilienhäuser im Neubau liegt bei ca. 16 000 CHF. Die Transaktionsdaten liegen hierbei über den Angebotsdaten. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

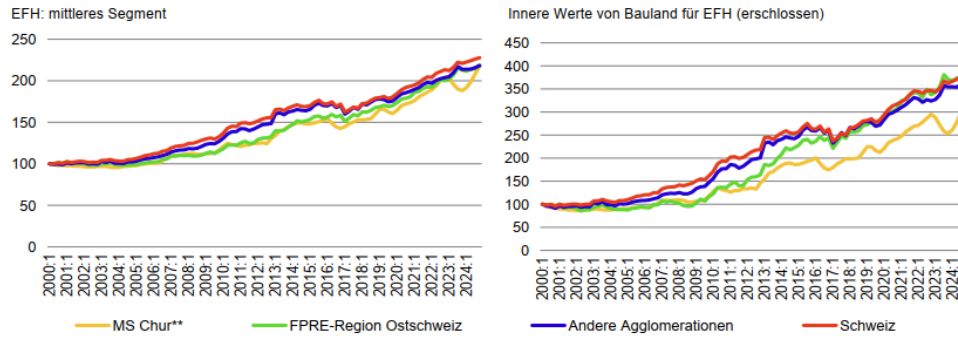
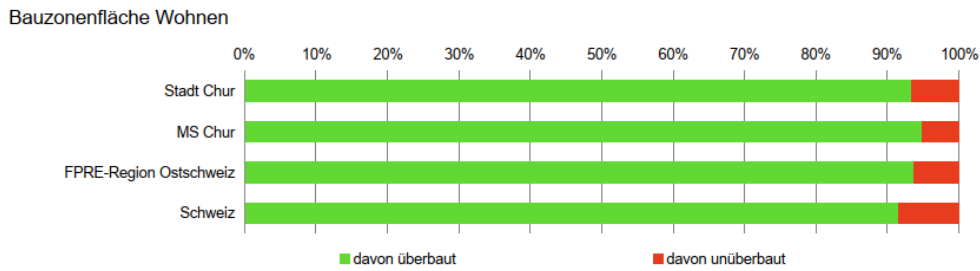


Abbildung 9: Es zeichnet sich eine kontinuierliche Entwicklung von Transaktionspreis und innerem Wert von Bauland ab. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)



Quelle: ARE, BFS, Modellierungen Fahrländer Partner.

Abbildung 10: Ca. 93% der Bauzonenfläche innerhalb der von Chur ist bereits überbaut. (Fahrländer Partner AG (FPRE), 2025)

### 3.5 Baugrund

Gemäss dem Geoportal der kantonalen Verwaltung Graubünden (Kanton Graubünden, 2025) befindet sich das Areal in einem Gebiet, in dem sich fluviatiler Bachschutt abgelagert hat. Dies deutet darauf hin, dass der Boden aus locker gelagertem, wenig verfestigtem Material besteht, das oft stark wasserdurchlässig ist. Die weitere Prüfung des Baugrundes liegt in der Verantwortung des Anbieters resp. Baurechtsnehmers.

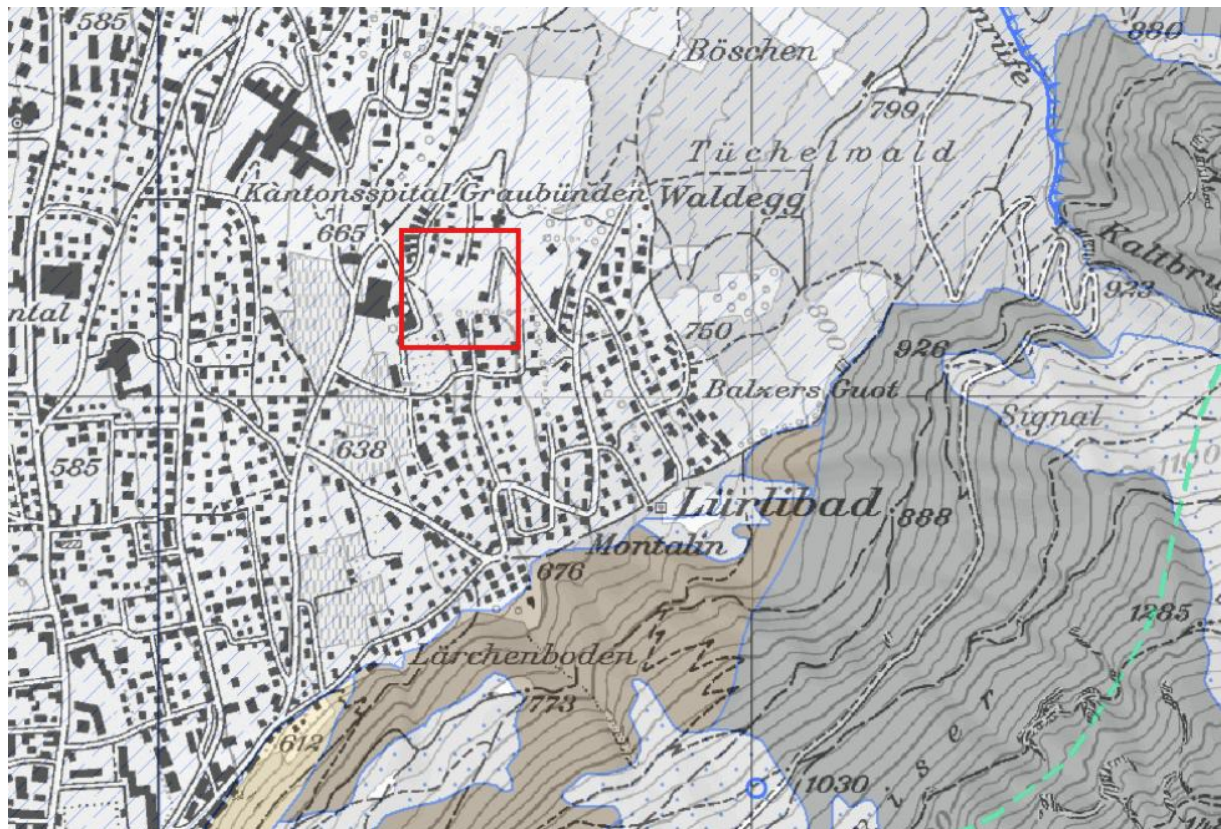


Abbildung 11: Ausschnitt aus geologischer Karte, Areal Böschengut rot gekennzeichnet (Kanton Graubünden, 2025)

### 3.6 Arealeigenschaften

#### Erschliessung

Die Zufahrt erfolgt, wie im Quartierplan beschrieben, über die Böschenstrasse sowie über die Quartierstrassen FONDEI- und SPÜNweg. Die Quartierstrassen sind mit einer asphaltierten Fahrspur zu errichten. Beidseits davon werden gepflasterte Fusswege erstellt. Ebenfalls wird ein öffentlicher Fussweg erstellt. Gemäss Quartierplan wird dieser in unbefestigter Form (z.B. Kies oder Chaussierung) erstellt. Die maximal zulässige Breite desselben ist 80 cm.



Abbildung 12: Erschliessungsdiagramm

## Besonnung

Das Areal Böschengut 2 Süd befindet sich in Hanglage ausgerichtet nach Westen mit Blick auf die Stadt Chur. Während hieraus morgens eine schattigere Lage resultiert, können Bewohner die Nachmittags- und Abendsonne auf den Terrassen oder Balkonen geniessen.

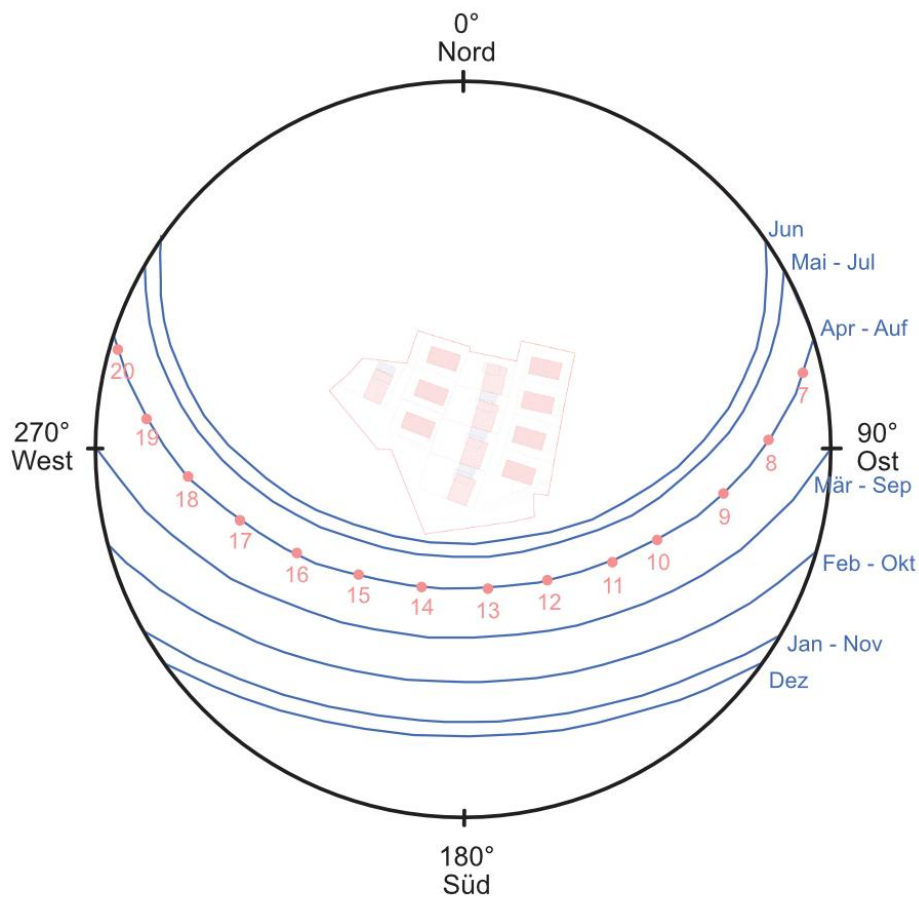
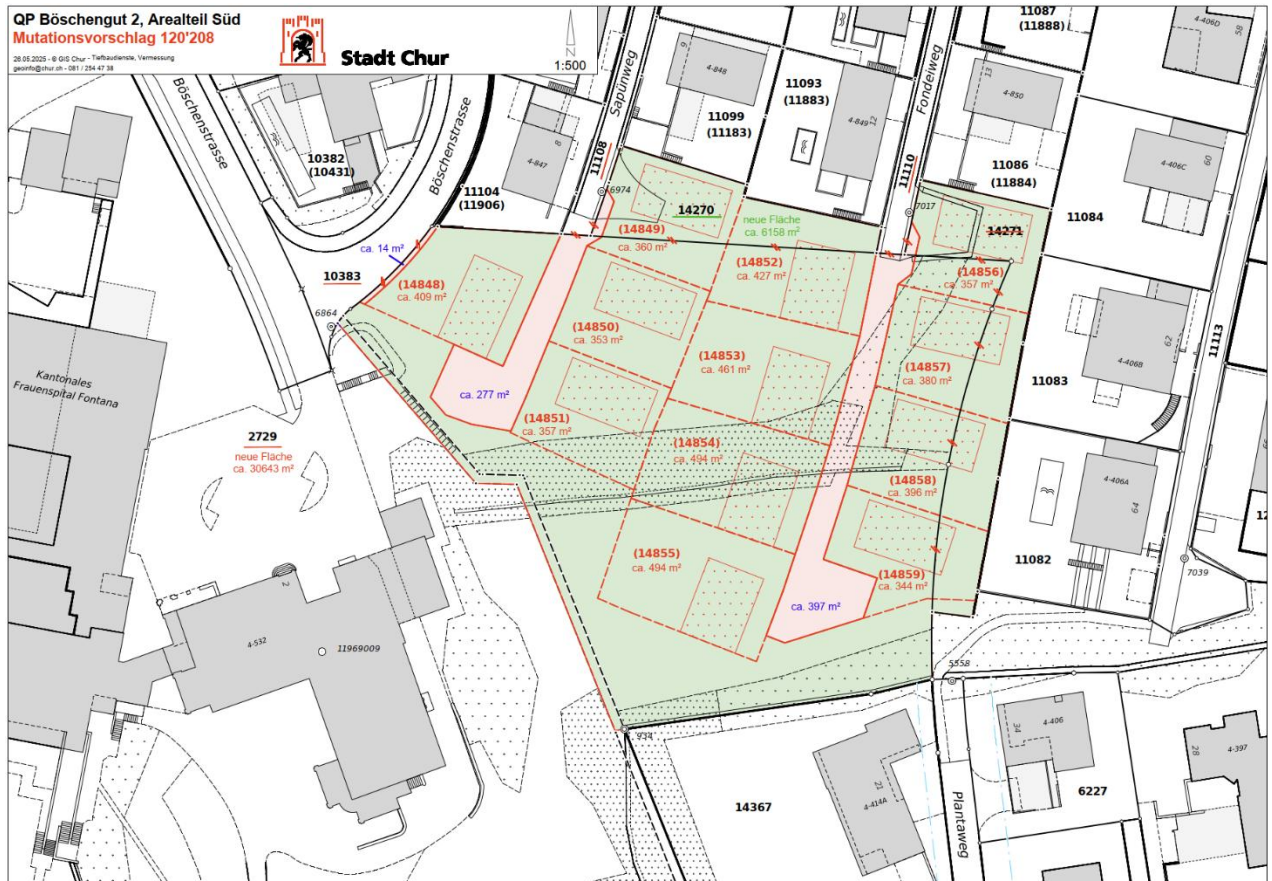


Abbildung 13: Sonnenverlaufdiagramm Böschengut 2 Süd, mittige Lage des Areals

### 3.7 Grundbuch und Katasterplan

Das Areal umfasst die durch den Mutationsvorschlag neu gebildete Stammparzelle neu Kat. Nr. 14270 mit 6'186 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche



Katasterplan Mutationsvorschlag 120'208

### 3.8 Baurechtliche Rahmenbedingungen: Quartierplan

Grundlage für die zukünftige Bebauung des Areals ist der Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung, vom Stadtrat erlassen am 21. März 2023. Mit dem Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 24. September 2024 ist der QP in Rechtskraft erwachsen. Die einzige Änderung an den Quartierplanvorschriften, welche dieses Urteil zur Folge hatte, betraf die Farbgebung der Photovoltaik-Anlage (Art. 8, Abs. 4, Generelle Gestaltungsvorschriften).



*Ausschnitt Quartierplan Böschengut 2, Gestaltungsplan; Perimeter Baurechtsparzellen indikativ dargestellt.*

Die bisherigen Kosten für die Erstellung des Quartierplans über CHF 258'650.- welche bisher von der Grundeigentümerin getragen wurden, sind mit Beurkundung des Baurechtsvertrags der Grundeigentümerin zu erstatten.

Im Folgenden sind die wichtigsten Auszüge aus dem Quartierplan zusammengetragen und aufbereitet. Die vollständigen Vorschriften sind dem entsprechenden Dokument in der Beilage zu entnehmen.

## Ausnützung (Art. 6)

Die betreffende Parzelle neu Kat. Nr. 14270 sind im Quartierplan «Böschengut 2» erfasst und fallen dem südlichen Teil des Quartiers zu. Die Ausnützungsziffer beträgt 0,4 und führt bei einer Grundstücksfläche von 5520 m<sup>2</sup> zu einer anrechenbaren Geschossfläche<sup>1</sup> von 2208 m<sup>2</sup>. Die Ausnützung wird zugewiesen in 7 Baufenster zu je 176 m<sup>2</sup> (A) und 5 Baufenster zu je rund 195 m<sup>2</sup> (B) anrechenbare Geschossfläche.

## Baufenster (Art. 7)

Gestaltungsplan (V4) legt die Baufenster<sup>2</sup> der Hauptgebäude, der Garagen und der Nebenbauten fest. Die Bauten müssen zwingend an den parallel zu den Quartierstrassen verlaufenden Pflichtbaulinien errichtet werden. Eingezeichnete Mantellinien lassen gestalterische Spielräume offen, wobei auskragende Gebäudeteile innerhalb der Baufenster liegen müssen. Ausgenommen hiervon sind: Vordächer und Balkone mit einer Ausladung bis zu 1.0m auf der Nordfassade, und bis zu 1,5m auf der West-, Süd-, und Ostfassade, sowie Freitreppen, Terrassen und Mauern, welche ebenfalls ausserhalb des Baufensters angelegt werden dürfen.

Garagen sind im Untergeschoss innerhalb des Baufensters «Anbau Parkierung» zu erstellen. Für Doppelgaragen darf das Baufenster des Hauptgebäudes mitbenutzt werden.

Nebenbauten sind innerhalb des Baufensters «Baufenster Nebenbauten» zu erstellen.

## Generelle Gestaltungsvorschriften (Art. 8)

Erlaubt sind folgende Materialien und Farben:

- Sichtbeton hell
- hell verputzte Fassaden, nach Farbtabelle
- moderner Holzbau, naturbelassen oder nach Farbtabelle
- Kombination Sockelgeschoss mural, Obergeschosse Holz
- Kombination mural mit Holzeinbauten
- Glas (nicht als ganzer Baukörper)
- Einfahrtstore zur Strasse in Metall, nach Farbtabelle

Anlagen zur Energiegewinnung sind auf dem Dach oder auf der Fassade der Gebäude zulässig. Die Farbgebung hat gemäss Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Graubünden vom 13.11.2024 nicht länger nach Farbtabelle zu erfolgen:

---

<sup>1</sup> Die anrechenbare Geschossfläche ist im Kanton Graubünden gemäss Art. 37a (RPV) wie folgt definiert:  
Hauptnutzfläche HNF, Nebennutzfläche NNF, Verkehrsfläche VF und Konstruktionsfläche KF, welche >1.6m über Terrain liegen und damit im wesentlichen die oberirdische Geschossfläche

<sup>2</sup> Baufenster: maximale Gebäudegrundfläche (GGF) der zu erstellenden Neubauten.

*«Der Quartierplan Böschengut 2, 2. Änderung wird mit einer Anpassung von Art. 8 Abs. 4 der Quartierplanbestimmungen genehmigt. Art. 8 Abs. 4 lautet neu: "Die Anlagen der Energiegewinnung sind auf dem Dach und/oder auf der Fassade der Gebäude zulässig, sofern der Gesamteindruck einfach, klar und kubisch erhalten bleibt. Vorzugsweise sind die Anlagen der Energiegewinnung auf den Dachflächen in Zusammenhang mit einer extensiven Begrünung umzusetzen.»*

### **Gestaltungsvorschriften Mauern (Art. 9a)**

Mauern als hangseitige Parzellenbegrenzungen sind in 20 cm starkem Sichtbeton auf der gemeinsamen Grenze zu bauen. Ihre Höhe folgt dem Terrainverlauf, darf aber nicht 2 m überschreiten. Oberhalb der Mauer ist ein Zaun anzubringen.

Mauern als seitliche Parzellenbegrenzung sind ebenfalls aus 20 cm starken Sichtbeton auf der gemeinsamen Grenze zu errichten. Soweit vorhanden, soll die Höhe der Mauer zur Strassenbegrenzung bis zur Einfahrt in die Garage beibehalten werden. Sofern das Hauptgebäude direkt an der Grenze liegt, ist keine Sichtbetonmauer zu erstellen.

Westlich des Grundstücks 11104 wird die Mauer und der allenfalls erforderliche Zaun durch die Stadt Chur erstellt. Die hier erstellte Mauer ist absatzfrei weiterzuführen.

### **Nebenbauten (Art. 10)**

Nebenbauten sind im Bereich «Anbau Nebenbauten» zu erstellen und dürfen nur eingeschossig in Erscheinung treten.

### **Höhenkoten (Art. 11a)**

Höhenkoten, festgelegt im Profilierungsplan V7, dürfen nicht überschritten werden. Bauten im Bereich Anbau Parkierung müssen die jeweilige Höhenkote des Hauptbaus um 60cm unterschreiten.

### **Flachdächer (Art. 12)**

Nur extensiv begrünte oder mit Platten belegte Flachdächer sind zulässig.

### **Quartierstrassen (Art. 13)**

Die definitive Gestaltung der Quartierstrassen erfolgt in Zusammenarbeit mit dem Architekten und dem städtischen Tiefbauamt. Ausführung und Standort der Strassenbeleuchtung, Hydranten und Verteilkkabinen des Elektrizitätswerks werden durch die Stadt Chur festgelegt.

### 3.9 Mengengerüst

Gemäss den Vorgaben des Quartierplans ergibt sich das nachfolgend aufgeführte Mengengerüst:

<b>Anrechenbare Grundstücksfläche (GSF), m<sup>2</sup></b>	5'520	Anteil des Grundstücks in der Wohnzone W2
<b>Ausnutzungsziffer</b>	0.4	Gem. Art. 6 QP
<b>Anrechenbare Geschossfläche (GF), m<sup>2</sup></b>	2'208	entspricht sinngemäss GF oberirdisch (Art. 37a RPV Kt. GR: HNF, NNF, VF, KF >1.6m über Terrain)
<b>HNF / GF</b>	0.8	Grobe Annahme für Einfamilienhäuser (EFH) mit interner Erschliessung, keine allgemeinen Treppenhäuser
<b>Hauptnutzfläche Wohnen (HNF), m<sup>2</sup></b>	1'765	Zielgrösse gerundet

In Bezug auf das gesamte relevante Areal ergeben sich damit für die 12 zukünftigen Baurechtsparzellen folgende Kennzahlen:

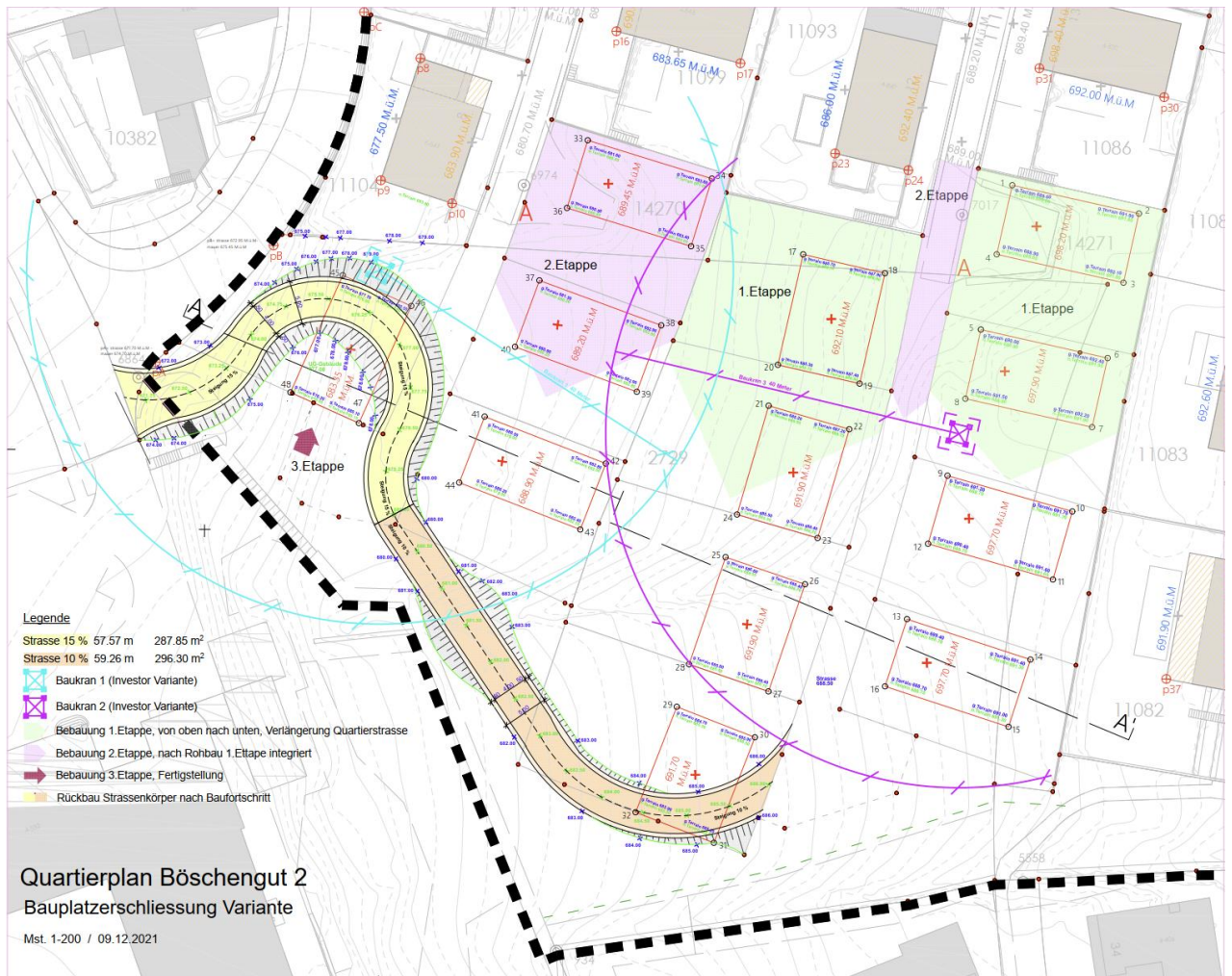
Parz. Nr. (BR)	Lage	(Baurechts- grundstück)	Baufenster	m <sup>2</sup> aGF	m <sup>2</sup> GSF
1	Fondeiweg 14	14852	B	195	374
2	Fondeiweg 15	14856	A	176	372
3	Fondeiweg 16	14853	B	195	461
4	Fondeiweg 17	14857	A	176	380
5	Fondeiweg 18	14854	B	195	494
6	Fondeiweg 19	14858	A	176	396
7	Fondeiweg 20	14855	B	195	494
8	Fondeiweg 21	14859	A	176	344
9	Sapünweg 10	14848	B	195	409
10	Sapünweg 11	14849	A	176	374
11	Sapünweg 13	14850	A	176	353
12	Sapünweg 15	14851	A	176	357
<b>Total</b>	<b>12 Baurechtsparzellen</b>			<b>2'207</b>	<b>4'808</b>

Die einzelnen Häuser werden so über folgende Eigenschaften verfügen:

- Baufenster A (bergseits der Strasse): 7 EFH à 140 m<sup>2</sup> HNF mit je 1 Parkplatz
- Baufenster B (talseits der Strasse): 5 EFH à 155 m<sup>2</sup> HNF mit je 2 Parkplätzen

### 3.10 Baustellenerschliessung

Um den Baustellenverkehr im bestehenden EFH-Quartier zu minimieren, ist die zukünftige Baustelle direkt von der Böschenstrasse her zu erschliessen. Die Machbarkeit dieser Baustellenerschliessung im Kontext der vorliegenden Topografie wurde im Vorfeld geprüft. Alternativen oder kleinere Abweichungen von dieser Baustellenerschliessung sind zulässig, sofern dadurch kein Mehrverkehr im Quartier während der Bauphase entsteht.



Grobkonzept Baustellenerschliessung, Stiftung Kantonsspital Graubünden

## 4 Baurechtskonditionen

Die Baurechtskonditionen werden in einem separaten Vertrag geregelt, welcher im Entwurf dieser Ausschreibung beiliegt. Nachfolgend werden die wichtigsten Konditionen zusammengefasst.

### 4.1 Start und Laufzeit

Das Baurecht beginnt mit dessen Eintrag im Grundbuch. Es wird vereinbart, dass dies per Rechtskraft der Baubewilligung erfolgt.

- Annahme Rechtskraft Baubewilligung und Beginn des Baurechts: 1.7.2027
- Dauer des Baurechts: 80 Jahre

### 4.2 Berechnung und Fälligkeit des Baurechtszinses

Der Baurechtszins basiert auf dem Landwert der baurechtsbelasteten Fläche (Basislandwert) multipliziert mit einem Zinssatz. Der Zinssatz wird wie folgt berechnet:

- Referenzzinssatz BWO<sup>3</sup> + 1.0%
- Beim aktuellen Referenzzinssatz (Publikation vom 02.06.2025) von 1.5% beträgt der Baurechtszinssatz also 2.5%

Der Baurechtszins ist halbjährlich vorschüssig zu leisten. Die Berechnung und Rechnungsstellung erfolgt durch die Baurechtsgeberin jeweils im Mai und im November und berücksichtigt den jeweils gültigen Referenzzinssatz, wobei der Anfangszinssatz von 2.5% nicht unterschritten wird.

Die erste Auszahlung des Baurechtszinses ist mit rechtsgültiger Baubewilligung fällig, spätestens aber ein Jahr nach der Beurkundung des Baurechtsvertrags.

### 4.3 Anpassungsmodalitäten

Nebst der halbjährlichen Berücksichtigung des jeweils gültigen Referenzzinssatzes erfolgt eine Anpassung des Basislandwerts alle 5 Jahre, voraussichtlich erstmals per 1.7.2032, wobei die Schätzung durch das kantonale Amt für Immobilienbewertung erfolgt.

### 4.4 Heimfallentschädigung

Die Heimfallentschädigung beträgt 80% des dannzumaligen Zeitwerts der relevanten Bauten und Anlagen.

---

<sup>3</sup> Hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO), siehe auch:  
<https://www.bwo.admin.ch/bwo/de/home/mietrecht/referenzzinssatz.html>

#### **4.5 Ausstiegsklausel**

Sollte nicht innerhalb von zwei Jahren eine rechtskräftige Baubewilligung vorliegen oder die Fertigstellung die Bebauung der Parzellen nach fünf Jahren nicht abgeschlossen sein, so ist die Baurechtsgeberin berechtigt vom Baurechtsvertrag zurückzutreten (vorbehaltlich Einsprachen und höhere Gewalt).

#### **4.6 Anforderung Abgabe**

Das Preisangebot für die 12 Baurechtsparzellen ist im beiliegenden Formular anzugeben.

## 5 Quellenverzeichnis

- Bundesamt für Kultur, Sektion Baukultur. (2022). *ISOS, Gemeinde Chur, Region Plessur, Kanton Graubünden*.
- Fahrländer Partner AG (FPRE). (2025). *Gemeindecheck Wohnen Stadt Chur*.
- Kanton Graubünden. (2023). *Raumplanungsverordnung (RPV)*.
- Kanton Graubünden. (2025). *Geoportal der kantonalen Verwaltung*. Von Geologische Karte: [map.geo.gr.ch](http://map.geo.gr.ch) abgerufen
- Raumplanungsverordnung (RPV). (kein Datum). Graubünden.
- SunEarthTools. (2025). *SunEarthTools.com*.

## 6 Beilagen

In der Stufe 1 (Bewerbung und unverbindliches Angebot) werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung	Verfasser	Datum
Mutationsvorschlag 120'208	Stadt Chur. Tiefbaudienste / Vermessung	26.05.2025
Auszug aus dem ÖREB Kataster	Kanton Graubünden	20.02.2025
Bauplatzerschliessung Variante	Stiftung Kantonsspital Graubünden / Rochus Fried	09.12.2021
Perimeter Quartierplanerweiterung	Stadt Chur, Hochbaudienste Stadtentwicklung	03.02.2017
Quartierplanbestimmungen	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Bestandsplan	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Perimeterplan	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Gestaltungsplan	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Detail Nord (Schnitte)	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Detail Süd (Schnitte)	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Profilierungsplan	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Farbtabelle	R+K Büro für Raumplanung	06.02.2023
Urteil Abänderung Quartierplan	Verwaltungsgericht Kanton Graubünden	24.09.2024
ISOS-Dossier Chur	Bundesamt für Kultur	01.05.2022
Chur Gemeindecheck Wohnen	FPRE	15.06.2022
Chur Gemeindecheck Wohnen Loëstrasse Lürlibad	FPRE	21.03.2025
Fotodokumentation	Fanzun AG	28.05.2025
Formular für Baurechtszinsangebot	Fanzun AG	26.05.2025

In der Stufe 2 werden folgende Unterlagen zusätzlich zur Verfügung gestellt:

Bezeichnung	Verfasser	Datum
Leitungskataster Arealteil Süd	Stadt Chur	28.03.2025
Vereinbarung Abtretung Strassen	Stadt Chur	04.06.2025
Stützmauer Parzellen Sapünweg	Chitvanni + Wille GmbH	02.09.2005
Stützmauer Parzellen Fondeweg Böschenstrasse	Chitvanni + Wille GmbH	31.05.2007
Schalung Böschenstrasse	Chitvanni + Wille GmbH	13.07.2009
Stützmauer Strasse Sapünweg Schnitt	Chitvanni + Wille GmbH	18.04.2025
Interessentenliste EFH-Käufer	Stiftung Kantonsspital Graubünden	
Grundbuchauszug	Grundbuchamt Chur	
Baurechtsvertrag (Entwurf)	Grundbuchamt Chur	