Ausschreibung Gewerbeflächen im Erdgeschoss

PLANATERRA 11

Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur
www.bainviver-chur.ch; facebook.com/planaterra11
c/o Brigitta Bhend, Susenbühlstrasse 76, 7000 Chur

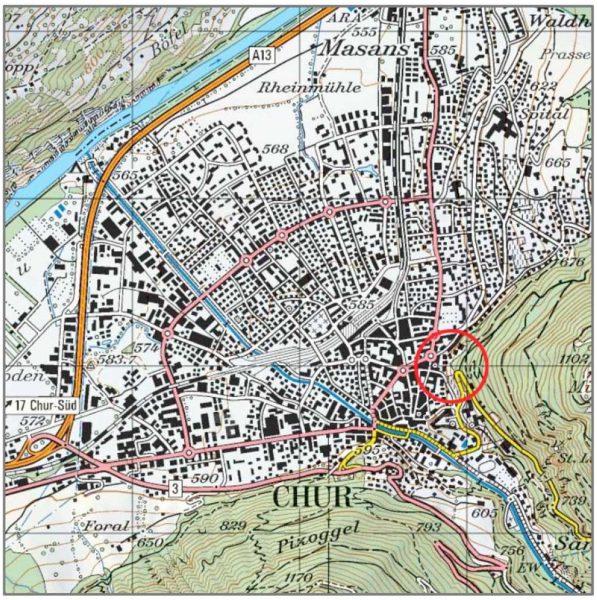
Kontakt:
Allg. Anfragen: Brigitta Bhend-Küng (Präsidentin) Tel. 076 396 09 07, info@bainviver-chur.ch
Gewerbe-Ausschreibung: Jana Juran (Ausschuss Gewerbe) Tel. 076 413 08 01, gewerbe@bainviver-chur.ch

1. Ausgangslage

Dank dem Umzug des kantonalen Labors erhielt die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur das Areal Planaterra 11 im Baurecht. Bis Ende 2022 wird sie die Liegenschaft umbauen. Im Erdgeschoss entstehen Kultur- und Gewerbeflächen, im 1. bis 4. OG des Hauptgebäudes Wohnungen. Der grosszügige Aussenraum im Hofgraben wird verkehrsberuhigt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

1.2 Liegenschaft Planaterra 11

Das Grundstück Nr. 2899 mit einer Fläche von 3'212 m^2 liegt in der Zentrumszone Altstadt 2 sowie in der Grünzone. Die Liegenschaft besteht aus zwei Gebäuden: das eigentliche Verwaltungsgebäude, ehemalige Musterschule und Chemielabor und ein Nebengebäude auf der gegenüberliegenden Hofseite. Im Innenhof befinden sich 27 Parkplätze. Auf der Ostseite grenzt das Hauptgebäude an eine grüne Halde. Das kleine Nebengebäude ist an die alte Stadtmauer von Chur angebaut.



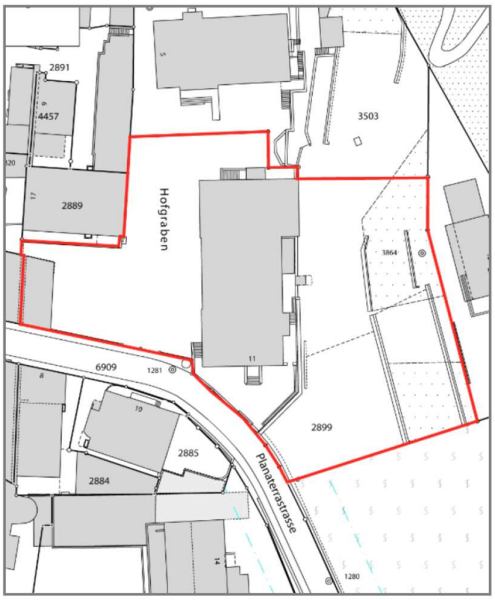


Abb. 1: Lage und Parzellenplan

1.3 Sanierung und Eingriffe in den Bestand

Hauptgebäude

Das Hauptgebäude bietet als ehemalige Musterschule eine ideale Grundstruktur und Materialisierung für die geplanten Nutzungen. Ziel ist es, alle historischen Schönheiten und Qualitätsmerkmale der Planaterra 11 zu erhalten und wo notwendig sanft zu ergänzen.

Es soll also nur partiell und kleinflächig in die Statik eingegriffen und das äussere Erscheinungsbild lediglich marginal verändert werden. So sind Durchbrüche zwischen zwei Mietflächen aus statischen Gründen lediglich auf einer Breite von maximal 1.6 Metern möglich. Hingegen kann das Erdgeschoss mit Fenstertüren zum Platz geöffnet werden. Weiter soll das Erdgeschoss komplett barrierefrei und Niveausprünge nach Möglichkeit ausgeglichen werden.

Nebengebäude

Für das Nebengebäude «Remise» im Hof sind vorerst keine baulichen Eingriffe geplant.

2. Nutzungskonzept Planaterra 11

Durch die Kombination von **attraktiven Wohn-, Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten** wird in der Churer Altstadt ein neuer Quartierteil entstehen. Das Areal des ehemaligen Chemiegebäudes wird ein Ort des Lebens, des Austauschs, der Kreativität und des reduzierten ökologischen Fussabdrucks.

PLANATERRA 11 WIRD…

1... Lebenszentrum: Gemeinnütziges Wohnen, Veranstaltungsort für Kultur und Bildung, Arbeitsstätte, ein Platz fürs Quartier. Das ehemalige Chemiegebäude trägt künftig zu einer dynamischen und nachhaltigen Stadtentwicklung bei.

2... unser Zuhause: Wohnen für alle in einer Wohnbaugenossenschaft. Ein breiter Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensformen und für Menschen jeden Alters. Clusterwohnen als neue Wohnform. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind Treffpunkt und Drehscheibe des Hauses.

3...Gastronomie und Kultur: Das Erdgeschoss mit Saal, Essbereich und Küche wird Veranstaltungsort mit geeigneter Infrastruktur. Hier finden private und öffentliche kulturelle und gesellschaftliche Anlässe für Jung und Alt statt.

4... Arbeitsplatz: Wir bieten Handwerkerinnen und Gewerblern, Kulturschaffenden und Vereinen Ateliers, Verkaufsfläche und Kurslokale. Hier können betreute Arbeitsplätze entstehen.

5... Mittagstisch: Planaterra 11 bietet einen Mittagstisch für BewohnerInnen und das Quartier an. Regional und biologisch, saisonal und preiswert.

6... Teil des Quartiers: Der Platz vor dem Haus ist für alle da. In enger Zusammenarbeit mit der Nachbarschaft und dem Quartier wird der Aussenraum gestaltet und belebt.

7... Erholungsoase: Bäume vor dem Haus, ein grüner Platz vor dem Nebengebäude, Treffpunkt für alle, Sitzbänke unter Bäumen sowie Raum fürs Kinderspiel machen PLANATERRA 11 zu einem Ort der Erholung und Begegnung.

8... Garten: In der Grünzone hinter dem Haus entsteht ein offener Gemeinschaftsgarten. Hier säen und ernten wir. Zusammen werden Gemüse und Früchte, Blumen und Kräuter gepflegt und verwertet. Sitzplätze im Grünen bieten Rückzugsorte und Leseecken.

9... umweltfreundlich: Wir bauen klimafreundlich und mit nachhaltigen Rohstoffen. Wir teilen gerne und reduzieren den privaten Raum.

10... nachhaltig mobil: Zentrale Lage, Veloplätze für alle, Vermietung von Lastenrädern verringern den motorisierten Privatverkehr.

11... unser Gemeinschaftswerk: Wir möchten miteinander den Hofgraben gestalten und neu beseelen. Wir arbeiten in enger Partnerschaft mit der IG für lebendige Wohn- und Stadträume zusammen. Wir legen Wert auf gute Nachbarschaft, und wir suchen die Zusammenarbeit mit weiteren kulturellen und gemeinnützigen Organisationen.

3. Organisation

3.1 Trägerschaft
Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ist Trägerschaft des Projekts. Sie setzt sich seit 2013 für preiswerten Wohnraum für Jung und Alt ein. Gemeinschaftlichkeit, Mitbestimmung, ökologische Qualitäten und soziale Durchmischung sind dabei zentrale Anliegen. Die Genossenschaft ist gemeinnützig, politisch und konfessionell unabhängig und offen für alle Menschen. Bainviver-chur wird von Menschen in verschiedenen Lebenssituationen und mit vielfältigen fachlichen Hintergründen getragen. Aktuell hat die Genossenschaft rund 60 Mitglieder.

3.2 Organisationsform Wohnbaugenossenschaft
Genossenschaften kennt man in Graubünden seit Generationen: Alpgenossenschaften, Konsumgenossenschaften oder Kreditgenossenschaften wurden gegründet zur wirtschaftlichen und sozialen Förderung der Mitglieder durch gemeinschaftlichen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb. Wohnbaugenossenschaften geben den Schweizer Städten seit jeher Impulse für Quartierentwicklung und Innovation und bieten faire Mietbedingungen. Dieses bewährte Organisationsmodell ermöglicht nun auch in der Churer Altstadt eine gemeinschaftliche, innovative und finanziell solide Arealentwicklung.

Die Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur ist gemeinnützig. Sie arbeitet auf der Basis der sogenannten Kostenmiete und schöpft keinen Ertrag ab. So sind die Mieten relativ kostengünstig.

Die Mitgliedschaft in einer Wohnbaugenossenschaft befindet sich zwischen „Mieten“ und „Wohneigentum“: Die Genossenschaftsmitglieder kaufen ihre Wohnung nicht, sind aber durch ihr Anteilscheinkapital Mitbesitzer*innen. Dies gilt auch für Mieter*innen von Gewerbeflächen. Auch sie beteiligen sich über Anteilscheinkapital an der Finanzierung des Gesamtprojekts.

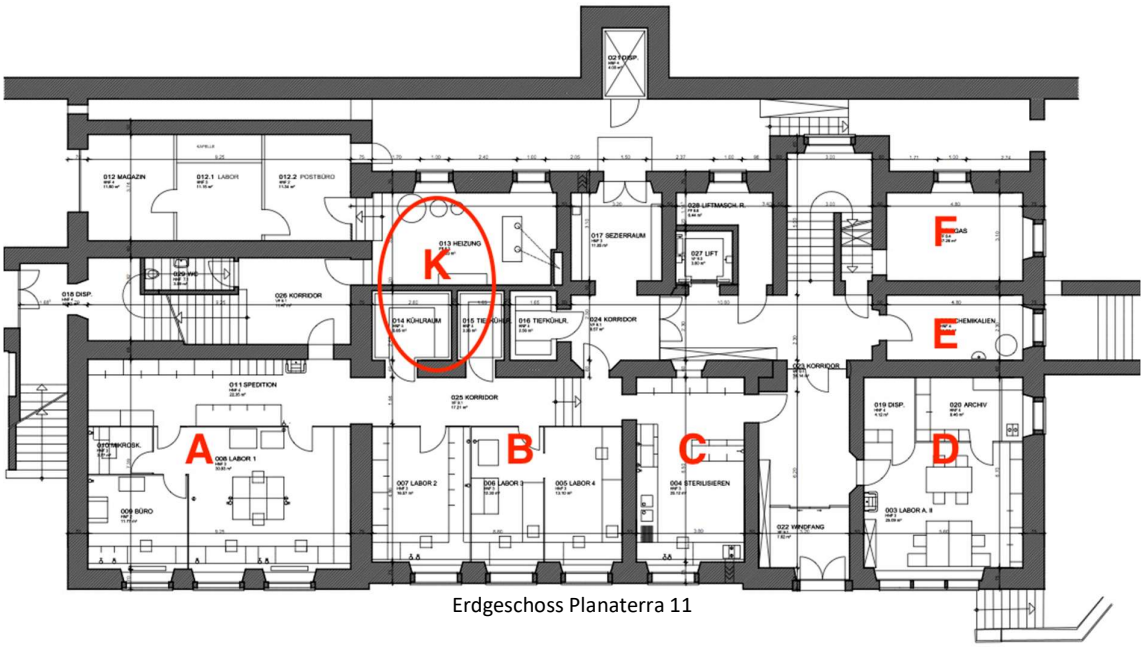
Die Kosten für Um- und Ausbau der Gewerbe- und Wohngeschosse werden allerdings getrennt erfasst und auf die Bereiche umgelagert. D.h. eine Querfinanzierung zwischen Wohn- und Gewerbemieten ist nicht vorgesehen.

4. Ausschreibung Flächen im Erdgeschoss

siehe auch Objektbeschrieb

Im Hinblick auf den Umbau (Baueingabe Sommer 2021, voraussichtliche Fertigstellung Ende 2022) schreibt die Genossenschaft Gewerbe- und Kulturräume aus. Gesucht werden **interessierte Personen, Unternehmen oder Organisationen**, welche Flächen im Erdgeschoss (EG), die Remise oder das Archiv mit Kompaktusanlage im 1. OG gewerblich mieten und bewirtschaften möchten.

Wie im Nutzungskonzept (Kap. 2) erläutert, wünscht sich die Genossenschaft, dass im Planaterra 11 **lebendige Kultur- und Begegnungsräume** geschaffen werden. Dies könnte beispielsweise ein Veranstaltungsort mit Bistro, ein Quartiertreff oder eine Feierabendbar für Jung und Alt sein. Ergänzend dazu könnte sich beispielsweise eine Beratungsstelle, ein Atelier oder ein Inkubator für Social-Entrepreneurs einmieten. Mit dem ebenerdigen und schwellenfreien Zugang eignen sich die Räume auch als ruhige Werkstatt (Modellbau, Klavierbau etc.), als (Naturheil-)Praxis, als Druckerei, als Bewegungsraum oder Gemeinschaftsbüro.
Bewerbungen können für ein Gesamtkonzept über alle Flächen des Erdgeschosses wie auch für Einzelräume eingereicht werden. **Vieles ist möglich!** Die Genossenschaft freut sich über einen bunten Strauss von Eingaben.



Erdgeschoss Planaterra 11

Veranstaltungsort und lebendiger Treffpunkt

Für die Umsetzung der Idee „Veranstaltungsort und lebendiger Treffpunkt“ gibt es gemäss Abklärungen von Baukommission, Fachplanern und Architekt verschiedene Varianten. Aus preislichen wie auch platz- und haustechnischen Gründen müssen wir von der Realisierung einer vollwertigen „Gastronomieküche“ absehen. Die Bewirtschaftung ist demnach mittels einer Bistro-Küche geplant. Unterschiedliche Nutzungspräferenzen können dabei berücksichtigt werden. So kann die Bistro-Küche in verschiedenen Räumen liegen und im Ausbau auf Mieter*innenwünsche angepasst werden.

a) **Variante maxi**: Die Bistroküche liegt raumoptimiert im Bereich «K» und bedient von dort aus wahlweise die Räume A, B, C und ev. D. Diese Variante eignet sich für einen Betrieb mit Veranstaltungs-, Begegnungs- und Sitzungszimmern, die zu unterschiedlichen Zeiten von unterschiedlichen Gruppen gemietet werden und je nach Nutzung ein Catering wünschen. Es ist denkbar, die Erschliessung so zu legen, dass eine gleichzeitige Nutzung der Räume «A-E» durch verschiedene Gruppen möglich ist und jeder Raum unabhängig bedient werden kann. Für eine Aussenbedienung im Hofgraben bei warmen Temperaturen ist diese Raumanordnung allerdings weniger geeignet.
Bemerkung: Die bauliche Realisierbarkeit dieser Variante ist leider noch unsicher, sie hängt von diversen laufenden Abklärungen ab bis ca. März 2021.

b) **Variante midi:** Die Bistro-Küche liegt im Raum «C» und bewirtschaftet den Multifunktions-raum «B». Im Sommer können Tische im Aussenraum über drei Treppenstufen und eine Fenstertüre bedient werden. Eine geschickte Raumteilung mit einer Bar-Theke und einer Sitzecke erlaubt den Raum «C» im Alltagsbetrieb als «Café» zu betreiben. Die Flächen «D» und «A» werden an Drittmieter*innen vergeben.

c) **Variante mini**: Mittels Einbau einer Bistro-Küche mit Bar-Theke wird aus Raum «D» ein kleines «Café». Dieses wird von Laien und/oder Profis, von Hausbewohner*innen und Gästen betrieben und ist gleichzeitig Gemeinschaftsraum und Schankstube für Gäste. Unkompliziert bewirtet es im Sommer je nach Lust und Konzept auch den Aussenraum.

Remise
Das Nebengebäude «Remise» verstrahlt einen eigenen Charme und eignet sich mit der Öffnung zum Hof für publikumswirksame Aktivitäten (z.B. Repair-Café). Allerdings ist das Nebengebäude bisher weder isoliert noch kann es geheizt werden und die im Objektbeschrieb kommunizierten vorläufigen Mieten enthalten keine Sanierung. Eine einfache Innenisolierung ist denkbar.

Nebengebäude «Remise» (siehe auch Plan Grundrisse Beilage und Objektbeschrieb)

Sammelst du Bücher, Dokumente, Schallplatten etc.?
Im 1. OG Planaterra 11 vermieten wir dir einen **Archivraum 30 m² mit Kompaktusanlage**. Wahlweise kann ein kleines Büro von 12 m² hinzugemietet werden. Interessierst du dich nur für die Kompaktusanlage? Schreibe uns. Durch den Ausbau kann Raum gewonnen werden für Drittes. Alle Ideen sind willkommen.

5. Ablauf Bewerbung

Der Bewerbungsprozess erfolgt in mehreren Schritten:

- Bitte informiere uns bis spätestens **30. Januar 2021** mit, mit welcher Idee du dich bewerben wirst. Ein kurzes Email an gewerbe@bainviver-chur.ch genügt.
- Einreichen des schriftlichen Bewerbungsdossiers bis spätestens **28. Februar 2021.**

- Ab März 2021: Bekanntgabe provisorischer Mietzins und gefordertes Anteilkapital auf Basis Grobkostenrechnung Vorprojekt (+/- 15%)
- Mitte März 2021, Entscheid über Lage der Bistro-Küche
- Ende März Vorentscheid Vergabe, Nachforderung von Unterlagen
- Komplettieren Bewerbung bis Ende Juni 2021
- Bis Okt. 2021: Verhandlungen, Entscheid, Vertragsabschluss Information
- Voraussichtlicher Mietbeginn Ende 2022

Bemerkung

Damit spezifische bauliche Anforderungen von künftigen Mieter*innen ins Bauprojekt einfliessen können, muss die Genossenschaft per Mitte März 2021 definitive Vorentscheide treffen. **Deshalb ermutigen wir auch Interessent*innen, die ihr Projekt noch nicht ganz fertig ausgefeilt haben, ihre Bewerbungsunterlagen bereits jetzt einzureichen. Fehlende Dokumente können bis Sommer 2021 nachgereicht werden.**
Die Bewerbungen werden nach inhaltlichen und finanziellen Kriterien geprüft. Die Vermietungsentscheide obliegen dem Genossenschaftsvorstand. Er wird bei der Beurteilung der Bewerbungen durch den Ausschuss Gewerbe unterstützt.

Bewerbungsdossier

Bitte betrachte die geforderten Unterlagen als Hilfestellung für deine Entscheidung. Was wir erwarten, scheint sehr umfangreich. Es soll aber dir und uns helfen herauszufinden, ob sich deine Idee kostendeckend umsetzen lässt, resp. ob du oder die Genossenschaft ein allzu grosses Risiko eingehen.

Falls es dir nicht möglich ist, bis zum Eingabeschluss vom 28. Februar 2021 zu allen Punkten verbindliche Angaben zu machen, dann vermerke bitte, bis wann du denkst, dass du fehlende Informationen nachliefern kannst.

Der Umfang und die Gestaltung der Bewerbung stehen den Interessent*innen frei. Die Reihenfolge und Nummerierung sind zu übernehmen. Die Unterlagen sind so einzureichen, dass sie eine vollständige und umfassende Beurteilung der nachstehenden Kriterien erlauben.

1. Konzept
   1.1. Name, Branche
   1.2. Grundidee, Vision und Ziele
   1.3. Angebot inkl. Preisgestaltung für Genossenschafter*innen und Externe (Gastronomie, Raumvermietung)
   1.4. Geplante Öffnungszeiten
   1.5. Zielkundschaft
   1.6. Positionierung im Vergleich zur Konkurrenz im Umfeld
   1.7. Beitrag zur Churer Altstadt sowie Angaben zum voraussichtlichen Zusammenspiel mit Bewohner*innen Planaterra
   1.8. Erscheinungsbild: Design, Stimmung, Atmosphäre, Referenzbilder, Visualisierungen
   1.9. Präferenz Mietobjekt, ev. Wunschlage Küche, Skizze zum geplanten Innenausbau
   1.10. Intelligentes Zuliefer- und Abfallkonzept

2. Organisation und Referenzen
   2.1. Einzelperson, Firma, Organisation, leitende und für das Objekt verantwortliche Person/en
   2.2. Erfahrung
   2.3. Referenzen
   2.4. Bereits umgesetzte Konzepte

3. Finanzkennzahlen
   3.1. Business Plan (siehe Excel-Vorlage Businessplan: auszufüllen ist erste Seite, die restlichen Tabs dienen als Hilfsblätter für Modellrechnungen)
   3.2. Mietzinsofferte
   3.3. Kostenschätzung Mieterausbau

Schriftliche Einreichungen per E-Mail oder Post bis 28. Februar 2021:
Email : gewerbe@bainviver-chur.ch
Postadresse: Wohnbaugenossenschaft bainviver-chur, c/o Brigitta Bhend, Susenbühlstr. 76, 7000 Chur,
Für Fragen steht Jana Juran (Ausschuss Gewerbe) unter Tel. 076 413 08 01 gerne auch telefonisch zur Verfügung.

Beilagen

- Objektbeschrieb
- Grundrisse Erdgeschoss
- Grundrisse Anbau
- xls-Vorlage Businessplan