



GEMEINDERAT

Geschäft Nr. 4233

Planungs- und Vergabeverfahren "Wohnen Wegmatten"

Bericht an den Einwohnerrat
vom 25. März 2015

Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Erwägungen	3
3. Ausschreibungsunterlagen	5
4. Terminplan	6
5. Anträge	6

Beilage/n

- Ausschreibungsunterlagen für eine Bauträgerschaft

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

Am 17. Juni 2012 hat der Souverän die Initiative "Wegmatten bleibt grün" mit 54.8% abgelehnt und dem Gegenvorschlag des Gemeinderates für die "Masterplanung Wegmatten" mit 57.9% zugestimmt. Grundlage für die Masterplanung Wegmatten waren zwei öffentliche Workshops, welche als Resultat festgelegt haben, dass ein Drittel des 37'908 m² grossen Wegmatten-Areals zu Wohnzwecken bebaut werden soll. Dabei soll ein Teil der Wohnungen für das sog. "Betreute Wohnen", wie dies im Alterskonzept Allschwil definiert ist, vorgesehen werden.

Zwischen November 2013 und Februar 2014 fand ein offener, anonymer Projektwettbewerb statt. Das Verfahren sollte einerseits zu einem konkreten Vorschlag für den Park und die Reserveflächen führen und andererseits aufzeigen, wie weit im Teil Bebauung die erwünschten Nutzungen mit einer hohen städtebaulichen Qualität (bezüglich Dichte, Lage der Erschliessung, Parkierung, Freiraum etc.) angeordnet werden können.

Das Planerteam des Siegerprojekts wurde mit der Weiterbearbeitung des Landschaftsparks in Form eines Vorprojekts mit Kostenschätzung beauftragt. Nachdem der erste Wettbewerb aufgezeigt hat, dass verschiedene Bebauungsstrukturen möglich sind, sollen mindestens die vier prämierten Projekte zum nachfolgenden Varianzverfahren für die konkrete Bebauung des Bereichs Wohnen eingeladen werden.

2. Erwägungen

Weitere Planungsschritte / Ausschreibung Bauträgerschaft / Baurechtsbedingungen:

Für die Umsetzung und Realisierung des Bereichs Wohnen (ca. 12'636 m²) wird ein mehrstufiges Verfahren gewählt.

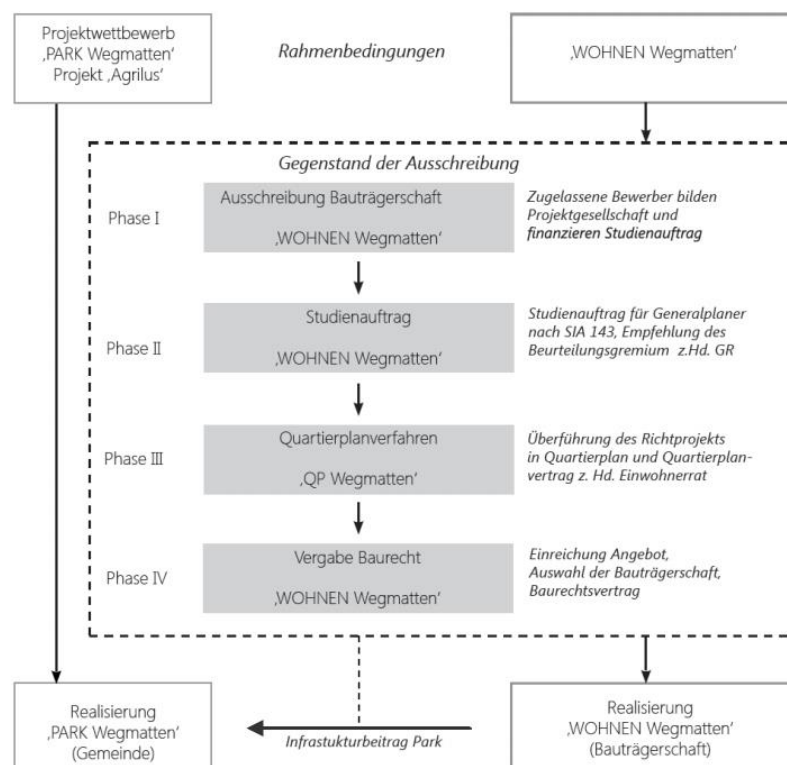


Abb: Verfahrensablauf

Mit der Ausschreibung Bauträgerschaft soll in einem mehrstufigen Verfahren eine qualifizierte Bauträgerschaft ermittelt werden. Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt.

Die Phasen beinhalten im Einzelnen:

Phase 1 Ausschreibung Bauträgerschaft:

Im Rahmen der Ausschreibung werden mögliche Bauträger gesucht, die interessiert sind, das Projekt umzusetzen und sich verbindlich verpflichten, sämtliche Bedingungen im Zusammenhang mit der Mehrstufigkeit zu erfüllen. Die einzureichenden Bewerbungsunterlagen werden in einer Präqualifikation geprüft, darauf wird die definitive Wahl der am Verfahren zugelassenen Bieter getroffen.

Phase 2 Studienauftrag:

Der parallele Studienauftrag an mehrere Generalplaner wird von der Gemeinschaft der Bieter beauftragt und finanziert. Das Beurteilungsgremium besteht auch aus Vertretern der Gemeinde. Die Phase endet mit der Wahl eines zur Ausführung empfohlenen Siegerprojektes, welches Basis des folgenden Quartierplans wird.

Phase 3 Quartierplanverfahren:

Im Auftrag der Gemeinde und durch sie finanziert wird ein Quartierplan erarbeitet und das entsprechende Verfahren durchgeführt. Quartierplan und Quartierplan-Reglement werden dem Einwohnerrat und abschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung vorgelegt.

Phase 4 Bieterverfahren:

Nach Genehmigung des Quartierplans erstellen die Verfahrensteilnehmer ihre Angebote, die dem Vergaberecht entsprechend nach den festgelegten Kriterien beurteilt werden. Darauf nimmt der Gemeinderat die Vergabe vor.

Das mehrstufige Vorgehen stellt sicher, dass

- nur geeignete Bauträgerschaften am Verfahren teilnehmen,
- die Anforderungen an "Wohnen Wegmatten" gemäss "Masterplanung Wegmatten" erfüllt werden,
- das Angebot für "Betreutes Wohnen im Alter" gesichert ist,
- die Finanzierung des Studienauftrags durch die Projektgesellschaft der Anbieter sichergestellt wird,
- eine grösstmögliche Planungssicherheit bei allen Phasen der Arealentwicklung gewährleistet werden kann,
- ein moderater Baurechtszins erzielt werden kann.

Zur Sicherstellung der vom Soverän u.a. zugestimmten moderaten Mietzinsen für Betreutes Wohnen werden alle relevanten Parameter mittels Baurechtsvertrag festgelegt. Bei der Festlegung des Baurechtszinses wurde die externe Immobilienfirma Adimmo AG beauftragt, in einem ersten Schritt einen marktüblichen Baurechtszins für eine hypothetische Bebauung eines baureifen Grundstücks ohne jegliche Quartierplanrisiken oder Auflagen bezüglich moderater Baurechtszinsen etc. zu ermitteln. Sie kam zum Schluss, dass dafür ein hypothetischer Baurechtszins von CHF 50.70 / m² als angemessen zu betrachten ist. Das Investment in Immobilien kann grundsätzlich in allen Preissegmenten für Bauträgerschaften wirtschaftlich interessant sein. Die Margen sind jedoch in der Regel in den unteren Preissegmenten geringer und ohne Eingriff in den freien Markt kaum kostendeckend zu realisieren. Dementsprechend ist davon auszugehen, dass sich die besonderen Anforderungen auf die Höhe der Bieterangebote auswirken werden. Der Gemeinderat hat einen reduzierten Baurechtszins, unter Berücksichtigung der speziellen Anforderungen an das Projekt für den anrechenbaren Grundstücksbereich, auf minimal CHF 40.00/m² festgelegt. Dieser gilt mit der Teilnahme am Verfahren als Mindestangebot.

Zur Erreichung moderater Mietzinse für betreutes Wohnen im Alter enthält der Baurechtsvertrag die Bedingung, dass die Bauträgerschaft bezüglich Wohnungsgrösse und Ausbaustandard günstige Wohnungen zu schaffen hat, die sich für EL-Bezüger eignen.

Die Bauträgerschaft muss sich verpflichten, unter Berücksichtigung der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, 40 Wohnungen zu indexierten Wohnungsmieten von CHF 1'300.00 pro 2 ½-Zimmerwohnung mit mindestens 55 m² und CHF 1'100.00 pro 1 ½-Zimmerwohnung mit mindestens 40 m² anzubieten. Davon sind voraussichtlich 30 Wohnungen als 2 ½-Zimmerwohnungen und 10 als 1 ½-Zimmerwohnungen zu erstellen. Der Baurechtsvertrag sichert, dass die Vergabe der 40 Alterswohnungen laufend von der Altersfachstelle der Gemeinde nach aktuellem Bedarf und in Anlehnung an das Alterskonzept vorgenommen werden kann.

Im Weiteren beteiligt sich die Baurechtsnehmerschaft an der Finanzierung des Parks in Form eines einmaligen, zweckgebundenen Infrastrukturbeitrags von CHF 300'000.00.

3. Ausschreibungsunterlagen

Alle massgebenden Informationen wie Baurechtsbedingungen, Wohnungsgrössen, Wohnungsanzahl, Mietzinsen, Planungsschritte etc. können dem beigelegten Dokument "Ausschreibungsunterlagen für eine Bauträgerschaft" als integrierender Bestandteil dieser Vorlage entnommen werden.

4. Terminplan

		2015			2016			2017			2018			2019			2020		
		2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.	4. Q.	1. Q.	2. Q.	3. Q.
	Einwohnerrats-Beschluss																		
Phase I	Investorenausschreibung																		
Phase II	Studienauftrag																		
Phase III	Quartierplanverfahren																		
Phase III	ERB, Quartierplanung																		
Phase III	Referendumsfrist																		
Phase III	Regierungsratsbeschluss																		
Phase IV	Bieterverfahren Bauträgerschaft																		
	Vorprojekt																		
	Baugesuch erstellen																		
	Grundbucheintrag Baurecht																		
	Baurechtszinszahlung																		
	Bewilligungsverfahren																		
	Realisierung																		
	Bezug																		

5. Anträge

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 5.1 Die beiliegenden "Ausschreibungsunterlagen für eine Bauträgerschaft" werden genehmigt.
- 5.2 Das mehrstufige Verfahren mit der Ausschreibung der Bauträgerschaft, dem Studienauftrag, der Quartierplanung bis und mit der Projektvergabe an eine Bauträgerschaft wird genehmigt.
- 5.3 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit der Durchführung des Verfahrens wie unter Ziffer 5.2 beschrieben und der Vergabe des Baurechts nach den Vergaberichtlinien des öffentlichen Beschaffungswesens.
- 5.4 Der Einwohnerrat beauftragt den Gemeinderat mit dem entsprechenden Abschluss eines Baurechtsvertrags unter Einhaltung der Ziffer C4 der beiliegenden Ausschreibungsunterlagen.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsidentin:

Verwalter:

Nicole Nüssli-Kaiser

Dieter Pfister