

## Wohnen Wegmatten, 4123 Allschwil BL

### Selektives Verfahren



### Ausschreibungsunterlagen für eine Bauträgerschaft

Bericht an den Einwohnerrat vom 25. März 2015

# Zusammenfassung

Vergabestelle	Einwohnergemeinde Allschwil Baslerstrasse 111 4123 Allschwil
Gegenstand der Ausschreibung	Öffentliche Ausschreibung für Verfahren mit vier Phasen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Selektion präqualifizierter Bieter (Phase I)</li><li>– Studienauftrag für Generalplaner (Phase II)</li><li>– Quartierplanverfahren (Phase III)</li><li>– Definitives Angebot (Phase IV)</li></ul>
Ziel des Verfahrens	Die Gemeinde Allschwil verfügt über ein unüberbautes Grundstück auf dem Areal Wegmatten an gut erschlossener Lage zum Zentrum von Allschwil. Das Grundstück soll nach einem Quartierplan bebaut und im Baurecht abgetreten werden. Der Quartierplan sieht für das Gebiet eine vielfältige Nutzung vor, wobei «Betreutes Wohnen im Alter» einen Anteil bildet. Als Basis für den Quartierplan soll das konkrete Projekt mit einem Studienauftrag für Generalplaner nach SIA 143 (2009) ermittelt werden.
Verfahren	Selektives Verfahren mit Präqualifikation. Der Zuschlag erfolgt aufgrund des wirtschaftlich günstigsten Angebots gemäss den genannten Zuschlagskriterien. Die Verfahrenssprache ist Deutsch
Teilnehmende	Um die Teilnahme bewerben können sich Bauträgerschaften, welche gewillt und in der Lage sind, eine qualitativ überzeugende Bebauung umzusetzen. Es wird eine Bauträgerschaft gesucht, die die an diesem Ort erwünschte Nutzung realisieren will und deren Lösung wirtschaftlich tragfähig ist. Für das 12'636 m <sup>2</sup> grosse Areal werden zudem ein Baurechtszinsangebot und Leistungen in Bezug zum «Betreuten Wohnen im Alter» erwartet.
Eignungskriterien	Zugelassen werden Bauträgerschaften, die nachfolgende Eignungskriterien erfüllen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Bonitätsnachweis</li><li>– Kostengarantie Studienauftrag (SIA 143)</li><li>– Zusicherung minimaler Baurechtszins</li><li>– Kostengarantie Infrastrukturbeitrag</li><li>– Leumund</li></ul>
Termine	Eingabefrist zur Präqualifikation bis ...
Grundlagen der Ausschreibung	Die öffentliche Hand tritt nicht als Bauherrin auf. Die öffentliche Ausschreibung des Präqualifikationsverfahrens erfolgt freiwillig. Es werden die Verfahrensgrundsätze des öffentlichen Beschaffungsrechtes, der SIA Ordnungen 143 (Ausgabe 2009) und 144 (Ausgabe 2013) angewendet.
Bewertungsgremium	Jürgen Johner, Hauptabteilungsleiter Hochbau und Raumplanung Ulrich Weyermann, Hauptabteilungsleiter Soziale Dienste - Gesundheit Joseph Hammel, Hauptabteilungsleiter Finanzen - Steuern Externer Fachmann (vakant) Andreas Giske, Hauptabteilungsleiter-Stv. Hochbau und Raumplanung (Ersatz)

# Inhaltsverzeichnis

A.	Einleitung .....	4
1.	Ausgangslage .....	4
2.	Ziel der Ausschreibung .....	4
3.	Grundlage «Masterplanung Wegmatten» .....	5
4.	Erläuterungen zum Vorgehen .....	6
5.	Aufgabe .....	7
B.	Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren .....	8
1.	Veranstalterin und Sekretariat .....	8
2.	Verfahren .....	8
3.	Teilnahmeberechtigte .....	8
4.	Eignungskriterien .....	9
5.	Auswahl Teilnehmende .....	9
6.	Zuschlag Bauträgerschaft .....	9
7.	Bewertungsgremium .....	10
8.	Verbindlichkeit .....	10
9.	Entschädigung .....	10
10.	Vorbehalt .....	10
11.	Rechtlicher Hinweis und Streitigkeiten .....	10
C.	Projektkennwerte .....	11
1.	Grundstück .....	11
2.	Studienauftrag .....	11
3.	Quartierplanverfahren .....	11
4.	Baurecht .....	12
5.	Realisierung .....	13
D.	Ablauf und Termine .....	15
1.	Termine .....	15
2.	Ausschreibungsunterlagen .....	15
3.	Einzureichende Unterlagen Präqualifikation .....	15
4.	Bewerbung .....	16
E.	Genehmigung .....	16

## A. Einleitung

### 1. Ausgangslage

Die Gemeinde Allschwil erwägt, im Gebiet Wegmatten die Abtretung eines Grundstücks im Baurecht. Das besagte Areal befindet sich an gut erschlossener Lage zum Zentrum von Allschwil, einer mit der Stadt Basel zusammengewachsener Vorortsgemeinde.



Abb. Lage «Wohnen Wegmatte»

Das zur Abtretung im Baurecht stehende Grundstück weist gemäss aktuellen Mutationsvorschlag eine Grundstücksfläche von 12'636 m<sup>2</sup> auf und soll nach einem Quartierplanverfahren bebaut werden.

Der Quartierplan sieht für das Gebiet eine vielfältige Nutzung vor, wobei «Betreutes Wohnen im Alter» einen Anteil bildet. Das Projekt soll als Basis für den Quartierplan mit einem Studienauftrag für Generalplaner nach SIA 143 (2009) ermittelt werden.

### 2. Ziel der Ausschreibung

Mit der vorliegenden Ausschreibung soll in einem mehrstufigen Verfahren eine qualifizierte Bauträgerschaft ermittelt werden. Das Vorgehen soll sicherstellen, 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 eine Projektgesellschaft sichergestellt wird,
- eine grösstmögliche Planungssicherheit bei allen Phasen der Arealentwicklung gewährleistet werden kann,
- ein moderater Baurechtszins erzielt werden kann.

### 3. Grundlage «Masterplanung Wegmatten»

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Allschwil haben entschieden, dass das Wegmatten-Areal genutzt werden soll. Grundlage der Abstimmung war die «Masterplanung Wegmatten», die ermöglicht, das Gebiet zu gleichen Teilen für einen Park, als „Reservefläche“ und für Wohnen zu nutzen.



Abb. Masterplanung Wegmatten

Wohnen

In dem für die Überbauung vorgesehenen Teil von 12'636 m<sup>2</sup>, der einem Drittel der gesamten Fläche der Wegmatten entspricht, ist mit einer Ausnutzung von 15'163 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche als planerische Vorgabe festgehalten.

Auf dem Areal «Wohnen Wegmatten» müssen mindestens 40 Wohnungen für «Betreutes Wohnen im Alter» zu möglichst moderaten Preisen angeboten werden. Die Realisierung erfordert eine revidierte Nutzungsplanung in einem Quartierplanverfahren.

Park

Der bestehende Park soll erweitert und das Angebot im Aussenraum ausgebaut werden. Für die Finanzierung des Parks soll die Bauträgerschaft «Wohnen Wegmatten» an den Erstellungskosten eingebunden werden.<sup>1</sup> Die Erstellung des Parks erfordert keine Anpassung der Zonenvorschriften.

Projektwettbewerb Wegmatten

Zur Erlangung eines Projektvorschlages für das Areal Wegmatten wurde ein offener Projektwettbewerb ausgelobt. Der Perimeter ergab sich dabei aus der «Masterplanung Wegmatten». Die Aufgabenstellung des Projektwettbewerbs bestand darin, Gestaltungsvorschläge für den Park auszuarbeiten und zugleich städtebauliche Ideenvorschläge für den Bereich «Wohnen Wegmatten» vorzulegen.

Projekt «Agrilus»

Mit dem Projekt «Agrilus» hat die von Manoa Landschaftsarchitekten GmbH, Meilen und Kunz und Mösch GmbH verfasste Arbeit den offenen Projektwettbewerb Wegmatten gewonnen.

<sup>1</sup> Erläuterungen des Gemeinderates Allschwil Volksabstimmung vom 17. Juni 2012, Seite 4 (Plan zur «Masterplanung Wegmatten»)

In der Würdigung des Siegerprojekts «Agrilus» betonte das Preisgericht, dass das Parkprojekt insbesondere wegen seiner räumlichen Konzeption der Teilbereiche Park und Reservefläche überzeugt.



Abb. Situation Projekt «Agrilus»

Weiterbearbeitung

Die Wettbewerbsergebnisse wurden in einem partizipativen Mitwirkungsprozess der Bevölkerung vorgestellt. Daraus resultierende Erkenntnisse werden in das Programm zum Studienauftrag einfließen. Im Weiteren werden die Anforderungen und Nutzungsziele der Gemeinde sowie die Konzeption des Parkprojekts zu beachten sein, um eine nachhaltige Entwicklung der Wegmatten zu gewährleisten.<sup>2</sup>

#### 4. Erläuterungen zum Vorgehen

Realisierung Wohnbauten durch Investor

In den Erläuterungen des Gemeinderates Allschwil zur Volksabstimmung vom 17. Juni 2012 wird ausgeführt, dass die Gemeinde Allschwil die Realisierung der Wohnbauten nicht selber übernimmt. Die Bauträgerschaft hat somit zu gewährleisten, dass der Betrieb der Institution «Betreutes Wohnen im Alter» sichergestellt ist und die Wohnungen in einem unteren bis mittleren Preissegment angeboten werden können.

Abgabe des Baurechts für moderate Mietzinse

Weiter kann aus den Erläuterungen gefolgert werden, dass die zur Verfügung stehende Fläche für den Bereich «Wohnen Wegmatten» im Baurecht abzugeben ist, wobei ein möglichst moderater Baurechtszins die Mietzinse günstig beeinflussen soll.

Mitfinanzierung des Parks

Weiter ist zu prüfen, wie weit die Bauträgerschaft bei der Finanzierung der Erstellungskosten des Parks einzubinden ist.

Zeitliche und inhaltliche Koordination des Planungsablaufs

Die Mitfinanzierung der Bauträgerschaft für den Bereich «Wohnen Wegmatten» an den Erstellungskosten des Parks führt dazu, dass die Realisierung des Parks eine zeitliche und inhaltliche Koordination mit der Entwicklung des Bereichs «Wohnen Wegmatten» erfordert.

Studienauftrag «Wohnen Wegmatten»

Gemäss «Masterplanung Wegmatten» ist für die Wahl einer geeigneten Bauträgerschaft ein qualitätssicherndes Varianzverfahren durchzuführen.

<sup>2</sup> Bericht des Preisgerichts vom 5. Juni 2014

Ausschreibung  
Bauträgerschaft

Aus den Ausführungen ergibt sich, dass ausschliesslich die Qualität der Wohnüberbauung im Vordergrund steht und die Wahl der geeigneten Bauträgerschaft sich nur noch auf die Erfüllung der vorgegebenen Kriterien beschränkt. Es ist zudem festzuhalten, dass die Übernahme des Baurechts erst erfolgen kann, wenn ein genehmigter Quartierplan vorliegt, dessen Grundlage das Ergebnis des qualitätssichernden Varianzverfahrens ist.

Mit der vorliegenden Ausschreibung sollen geeignete Bauträgerschaften gefunden werden, die gewillt und in der Lage sind, die an diesem Ort vorgesehenen Nutzungen mittels Realisierung einer qualitativ überzeugenden und wirtschaftlich tragfähigen Bebauung umzusetzen.

Für das 12'636 m<sup>2</sup> grosse Areal werden zudem ein Baurechtszinsangebot und Leistungen in Bezug zum «Betreuten Wohnen im Alter» erwartet.

## 5. Aufgabe

Die Vergabe erfolgt mit Präqualifikation, Studienauftrag, Quartierplanverfahren und Angebotsphase mehrstufig und führt die Umsetzung der in der «Masterplanung Wegmatten» gesetzten Ziele weiter.

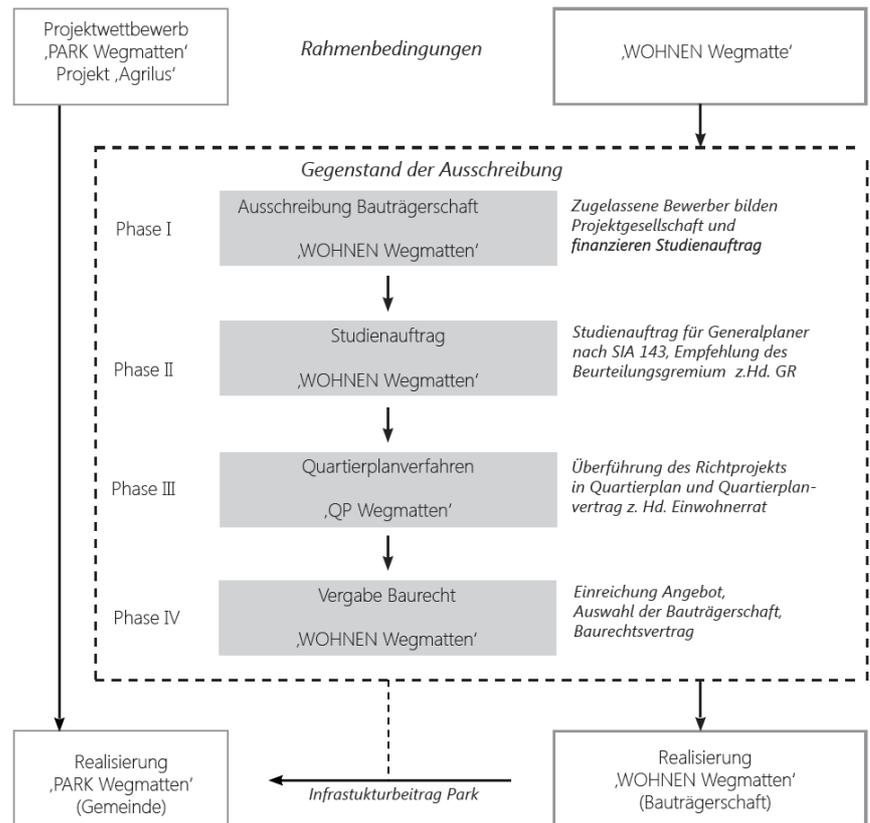


Abb. Ablauf Verfahren

Die zugelassenen Bewerbenden sichern sich einerseits das Recht, ein Angebot für die erwarteten Leistungen abzugeben, andererseits verpflichten sie sich, sich bis zum Schluss am Gesamtverfahren zu beteiligen.

## B. Allgemeine Bestimmungen zum Verfahren

### 1. Veranstalterin und Sekretariat

Die Einwohnergemeinde Allschwil als Grundeigentümerin und Baurechtsgeberin, vertreten durch den Gemeinderat Allschwil beauftragt die Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung mit der Durchführung der Ausschreibung:

Ausschreibende Stelle

Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung  
Baslerstrasse 111  
4123 Allschwil

Verfahrensbegleitung

Das Verfahren wird begleitet durch:  
Planteam S AG  
Sissacherstrasse 20  
4460 Gelterkinden

Für sämtliche Belange und Fragen im Rahmen des vorliegenden Verfahrens gilt die Verfahrensbegleitung als Ansprechstelle.

Telefon: 041 469 44 44 oder Email: [gelterkinden@planteam.ch](mailto:gelterkinden@planteam.ch)

### 2. Verfahren

Das vorliegende Bieterverfahren wird dem öffentlichen Beschaffungswesen unterstellt und erfolgt gemäss Submissionsgesetz (SGS 420) und der dazu gehörenden Beschaffungsverordnung (420.11) des Kantons Basel Landschaft sowie subsidiär den SIA Ordnungen 143 (Ausgabe 2009) und 144 (Ausgabe 2013). Die Teilnahme erfolgt im selektiven Verfahren und wird durch eine Eignungsabklärung ermittelt.

Nach der Durchführung des Studienauftrags für Generalplaner nach der SIA Ordnung 143 (Ausgabe 2009; Phase II) und dem Quartierplanverfahren (Phase III) reichen die Anbieter ihr Angebot ein.

Die Sprache für das ganze Verfahren ist deutsch. Ebenso sind die Beiträge in deutscher Sprache abzugeben.

Die öffentliche Ausschreibung erfolgt auf [simap.ch](http://simap.ch).

### 3. Teilnahmeberechtigte

Zur Teilnahme berechtigt sind alle Bauträgerschaften, welche die Eignungskriterien erfüllen. Bewerbende, welche eine neue Bauträgerschaft bilden, müssen die Voraussetzungen einzeln belegen.

Die qualifizierten Bauträgerschaften verpflichten sich, sich bis zum Schluss am Verfahren zu beteiligen und das Verfahren mitzufinanzieren und sichern sich durch eine Vereinbarung mit der Gemeinde Allschwil das Recht, ein Angebot der erwarteten Leistungen abzugeben.

## 4. Eignungskriterien

Die Teilnahme richtet sich an Bauträgerschaften, die willens und bereit sind, den gestellten Anforderungen nachzukommen und die nachfolgenden Kriterien kumulativ zu erfüllen:

- Bonitätsnachweis
- Kostengarantie Studienauftrag (SIA 143)
- Zusicherung minimaler Baurechtszins
- Kostengarantie Infrastrukturbeitrag
- Leumund

Der Leumundsnachweis gilt als erbracht, wenn die nachfolgend genannten Dokumente keine relevanten Einträge enthalten:

- beglaubigter Handelsregisterauszug
- beglaubigter Strafregisterauszug (bei natürlichen Personen)
- beglaubigter Betreibungsregisterauszug

Der Gemeinderat hat den minimal anzubietenden Baurechtszins auf CHF 40.00/m<sup>2</sup> festgelegt, um die spezifischen Anforderungen bezüglich «Betreutes Wohnen im Alter» zu ermöglichen. Der Baurechtszins gilt mit der Teilnahme am Verfahren als Mindestangebot. Die Baurechtsnehmerschaft hat sich zudem an der Finanzierung des Studienauftrags sowie des Parks in Form eines einmaligen, zweckgebundenen Infrastrukturbeitrags von CHF 300'000.- zu beteiligen.

## 5. Auswahl Teilnehmende

Durch die Eignungskriterien soll sichergestellt werden, dass nebst einem akzeptablen Preis für den Baurechtszins die mögliche Bauträgerschaft über einen guten Leumund verfügt und in der Lage ist, das Bauprojekt zu finanzieren.

Der Entscheid zur Teilnahme wird in einem Protokoll festgehalten. Dieses wird allen Bewerbenden mit einer Verfügung mit Rechtsmittelbelehrung zugestellt.

## 6. Zuschlag Bauträgerschaft

Sollten mehrere Teilnehmende die Eignungskriterien erfüllen, erfolgen die Bewertung und der Zuschlag aufgrund folgender Kriterien:

- Nachweis (Konzept), mit welchen Qualitätsschwerpunkten und vorgesehenen qualitätssichernden Massnahmen in der Projektorganisation die erwarteten Angebote für «Betreutes Wohnen im Alter» sichergestellt werden.
- Organisation des Qualitätsmanagements anhand eines Konzeptes, welches aufzeigt, wie die hohen Anforderungen an die geforderte Gestaltung und Bauqualität erreicht werden können.
- Angebot Baurechtszins CHF/m<sup>2</sup>
- Präsentation des Angebots und Gesamteindruck

Vor dem definitiven Zuschlag können zur Verifizierung der Angebote und zur Überprüfung der Sicherstellungsnachweise mit den Anbietenden Gespräche geführt werden.

Den Zuschlag erhält das wirtschaftlich günstigste Angebot gemäss den genannten Zuschlagskriterien.

## 7. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium für die Präqualifikation und die Bewertung der Angebote setzt sich aus nachfolgenden Personen zusammen:

- Jürgen Johner, Hauptabteilungsleiter Hochbau und Raumplanung
- Ulrich Weyermann, Hauptabteilungsleiter Soziale Dienste - Gesundheit
- Joseph Hammel, Hauptabteilungsleiter Finanzen - Steuern
- Externer Immobilienfachmann (vakant)
- Andreas Giske, Hauptabteilungsleiter-Stv. Hochbau und Raumplanung (Ersatz)

## 8. Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme an der Ausschreibung anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen, die Verfahrensart mit dem mehrphasigen Ablauf sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen.

## 9. Entschädigung

Die Teilnahme an der Ausschreibung wird nicht entschädigt.

## 10. Vorbehalt

Die Realisierung bedarf der Genehmigung des Quartierplans durch den Regierungsrat. Zudem behält sich die Einwohnergemeinde vor, das Verfahren abubrechen und keinen Zuschlag zu verfügen, falls keine befriedigenden Angebote eingehen sollten.

## 11. Rechtlicher Hinweis und Streitigkeiten

Der Zuschlag erfolgt durch den Gemeinderat Allschwil auf Antrag des Bewertungsgremiums.

Gegen die Verfügungen der Auftraggeberin kann innert 10 Tagen seit der Eröffnung, in vierfacher Ausführung beim Kantonsgericht, Abteilung Verfassungs- und Verwaltungsrecht, Bahnhofplatz 16, Postfach 635, 4410 Liestal, schriftlich Beschwerde erhoben werden.

Für die übrigen Streitigkeiten ist ausschliesslich schweizerisches Recht anwendbar. Gerichtsstand ist Arlesheim.

## C. Projektkennwerte

### 1. Grundstück

Der Planungsperimeter umfasst das östliche Drittel der Wegmatten. Das zur Abtretung im Baurecht stehende Grundstück weist gemäss aktuellem Mutationsvorschlag eine Grundstücksfläche von ca. 12'636 m<sup>2</sup> auf.

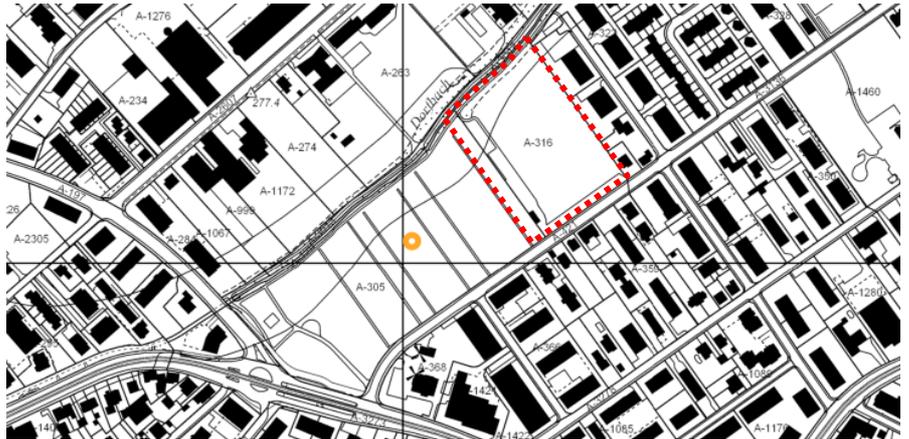


Abb. Perimeter ●●●

Grundstück GB	Nr. A-316 + A-305 (Anteil)
Grundstücksfläche	12'636 m <sup>2</sup>
Realisierbare Bruttogeschossfläche	15'163 m <sup>2</sup>
Lageklasse	4.25

Die dem Baurechtszins zu Grunde liegende Berechnungsgrundlagen berücksichtigen die Grundstücksfläche, die Bruttogeschossfläche sowie die Anforderungen «Betreutes Wohnen im Alter». Allfällige Anpassungen bleiben aufgrund der Ergebnisse des Studienauftrags vorbehalten.

Die Lageklasse (gemäss Wolfgang Naegeli/Heinz Wenger Ausgabe 1996) von 4.25 berücksichtigt die zentrale Wohnlage mit guten ÖV-Verbindungen, die nahe liegenden Möglichkeiten für den Einkauf und die Schulen und die Werte 4.0 für den Ausbaustandard und 4.5 für den Wohnsektor.

### 2. Studienauftrag

Der Studienauftrag mit Gesamtkosten von max. CHF 300'000.- wird von den Teilnehmenden im Rahmen einer einfachen Gesellschaft finanziert.

### 3. Quartierplanverfahren

Im Anschluss zum Studienauftrag soll das vom Beurteilungsgremium des Studienauftrags zur Weiterbearbeitung empfohlene Projekt in einem Quartierplanverfahren baurechtlich gesichert werden. Der Auftrag wird durch die Gemeinde Allschwil erteilt.

## 4. Baurecht

Zwischen der Einwohnergemeinde Allschwil als Grundeigentümerin, resp. Baurechtsgeberin und der Bauträgerschaft, resp. Baurechtsnehmerschaft wird ein Baurechtsvertrag abgeschlossen. Den gesetzlichen Rahmen gibt das schweizerische Zivilgesetzbuch (ZGB) in den Artikeln 779 bis 779I.

Als Basis des Baurechtsvertrages gilt ein partnerschaftliches Modell, das die Einwohnergemeinde Allschwil und die Bauträgerschaft als gleichberechtigte Partner anerkennt.

Inhalt

Die Einwohnergemeinde Allschwil duldet, dass die Bauträgerschaft auf der Baurechtsparzelle eine Wohnüberbauung erstellt, beibehält und ändert.

Die Bauträgerschaft verpflichtet sich, unter Berücksichtigung der Norm SIA 500 Hindernisfreie Bauten, 40 Wohnungen anzubieten mit zu indextierten Wohnungsmieten von CHF 1'300.00 für eine 2 ½ Zimmerwohnung mit mindestens 55 m<sup>2</sup> und CHF 1'100.00 für eine 1 ½ Zimmerwohnung mit mindestens 40 m<sup>2</sup>.

Beginn und Dauer

Der Baurechtsvertrag wird nach Erhalt des Zuschlages für 50 Jahre abgeschlossen mit der Möglichkeit von Verlängerungen zu 30 und 20 Jahren.

Baurechtszins

Der Baurechtszins errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{BRZ} = \text{Net} \times \frac{\text{ABWt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}} \times \text{KF}$$

wobei der BRZ in jedem Fall minimal CHF 40.00/m<sup>2</sup> beträgt.

BRZ = Baurechtszins

Net = Nettoertrag

ABWt = Absoluter Bodenwert

SWBt = Substanzwert der Baute

KF = Korrekturfaktor (Alterswohnungen) = 0,8

Der Baurechtszins ist turnusgemäss alle 7 Jahre anzupassen.

Für die Bestimmung des Baurechtszinses vorbehalten bleiben Projektänderungen aufgrund z.B. spezieller Baugrundverhältnisse oder im Rahmen des Quartierplanverfahrens (abschliessende Festlegung des Perimeters). Zudem kann der um den Korrekturfaktor reduzierte Baurechtszins angepasst werden, wenn nicht sämtliche 40 Wohnungen dem Verwendungszweck entsprechend vermietet sind.

Mit dem Angebot wird vom Bieter somit der Baurechtszins für die ersten 7 Jahre betragsmässig festgelegt, die folgenden Jahre errechnen sich aus der obigen Formel unter Berücksichtigung des definierten Minimums von CHF 40.00/m<sup>2</sup>.

Heimfall

Der Heimfall errechnet sich nach folgender Formel:

$$\text{HFEt} = \text{MWLt} \times \frac{\text{SWBt}}{\text{ABWt} + \text{SWBt}}$$

HFet = Heimfallentschädigung  
MWLt = Marktwert der Liegenschaft  
ABWt = Absoluter Bodenwert  
SWBt = Substanzwert der Baute

Zahlung und  
Eigentumsübertragung

Das Baurecht beginnt dinglich mit der Anmeldung beim Grundbuchamt, die spätestens 2 Monate nach rechtskräftigem Beschluss des Regierungsrates (Genehmigung Quartierplan „Wohnen Wegmatten“) erfolgt.

Die Kosten für die Einräumung des Baurechts und Abgeltung des Infrastrukturbeitrags von CHF 300'000.- sind durch die Bauträgerschaft innert 30 Tagen nach vorbehaltloser Aufnahme des Vertrages im Tagebuch des Grundbuchamtes Allschwil zu bezahlen.

## 5. Realisierung

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, ein Projekt nach den Vorgaben des Quartierplans zu realisieren, welches den erhöhten Anforderungen an Gestaltung und Materialisierung genügt. Der Gemeinderat kann nötigenfalls mit entsprechender Einflussnahme auf das Bauprojekt die Anforderungen sicherstellen. Die gestalterische und bauliche Qualität ist durch den Baurechtsnehmer mit einem geeigneten Qualitätssicherungsverfahren sicher zu stellen.

Nach Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung realisiert die Bauträgerschaft die Überbauung über die ganze Parzelle.

Die Veräusserung des Baurechts ist vor Fertigstellung der im Baurecht zu erstellenden Baute nicht zulässig.

Nach dem Zuschlag soll die Projektierung und Realisierung möglichst zügig vorangetrieben werden. Beabsichtigt ist folgender 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.	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																						■	

## D. Ablauf und Termine

### 1. Termine

Phase I	Qualifikation	Termin
	Ausschreibung mit Unterlagen	
	Anmeldung /Einreichung Bewerbung	
	Prüfung der Unterlagen und Eignungskriterien	
	Mitteilung an Bewerbende	
Phase II	Studienauftrag	Termin
Phase III	Quartierplanverfahren	Termin
Phase IV	Angebot Bauträgerschaft	Termin

### 2. Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen stehen unter <http://www.simap.ch> zur Verfügung.

Folgende Unterlagen sind Bestandteile der Ausschreibung «Wohnen Wegmatten» und werden an die Bewerbenden abgegeben:

- Ausschreibung
- Programm Studienauftrag (Entwurf vom...)
- Quartierplan-Vertrag (Entwurf vom...)
- Baurechts-Vertrag (Entwurf vom ....)
- Gesellschaftsvertrag (Vorlage vom...)

### 3. Einzureichende Unterlagen Präqualifikation

Folgende Unterlagen sind abzugeben:

- Bonitätsnachweis
- Kostengarantie Studienauftrag (SIA 143)
- Zusicherung minimaler Baurechtszins
- Kostengarantie Infrastrukturbeitrag
- Leumund

## 4. Bewerbung

Die Bewerbungsunterlagen sind bei der Gemeinde Allschwil einzureichen:

Adresse: Gemeinde Allschwil  
Hauptabteilung Hochbau und Raumplanung  
Baslerstrasse 111  
Postfach  
4123 Allschwil

Vermerk: Wohnen Wegmatten

Eingabetermin: xx.xx.2015

Für Eingaben per Postzustellung ist der Eingang am Eingangsort und nicht der Poststempel massgebend.

## Genehmigung

Der Einwohnerrat von Allschwil hat der vorliegenden Ausschreibung mit Beschluss vom ... zugestimmt.