

Einwohnergemeinde Seedorf

Arealentwicklung «Schulareal Lobsigen»



Ausschreibungsdossier

bestehend aus:

- Bewerbungsprogramm
- Einzureichende
Bewerbungsunterlagen
- Bewerbungsgrundlagen

August 2023

Impressum

Ausschreibende Stelle:

Einwohnergemeinde Seedorf
Bernstrasse 72, 3267 Seedorf

Sekretariat:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Lukas Wahlen, Eidg. Dipl. Geograph
Natalia Michailidou, Dipl.-Ing. Architektin
NTUA, MAS ETH, CAS AIPE BFH

*Abbildung Titelseite: Luftbild des Areals
(www.geo.admin.ch)*

Inhalt

1. Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Absicht der Gemeinde	5
1.3 Gegenstand der Ausschreibung	5
1.4 Aufgabenstellung	5
2. Lage und Perimeter	5
2.1 Makrolage	5
2.2 Eckdaten zur Gemeinde Seedorf BE	6
2.3 Mikrolage	6
2.4 Vorgeschichte und aktuelle Nutzung	7
2.5 Erschliessung	8
2.6 Umwelt	9
2.7 Grundbucheintragungen	9
3. Baurechtliche Grundlagen	9
3.1 Situation	9
3.2 Ortsplanungsrevision	9
3.3 ZPP 4 Lobsigen	10
3.4 Baurechtliche Mass ZPP/ Dorfzone	10
3.5 Überbauungsordnung UeO	11
4. Positionierung	11
5. Bestimmungen zur Ausschreibung	11
5.1 Ausschreibende Stelle	11
5.2 Sekretariat	11
5.3 Vergabeverfahren	12
5.4 Ablauf Vergabeprozess	12
5.5 Voraussetzungen zur Teilnahme	13
5.6 Besichtigung	13
5.7 Bewerbungsdossier	13
5.8 Bewerbungsgrundlagen und -formulare	14
5.9 Einzureichende Bewerbungsunterlagen	15
5.10 Einreichungsstelle	16
5.11 Bewerbungsfrist	16
5.12 Auswahlgremium	16
5.13 Befangenheit	17
5.14 Auswahlkriterien	17
5.15 Ablauf und Termine	18
5.16 Weitere Schritte	18
6. Weitere Bestimmungen	19
6.1 Verbindlichkeit	19

6.2	Vertraulichkeit	20
6.3	Urheberrecht	20
6.4	Vergütung	20
7.	Genehmigung und Unterzeichnung	21

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Seedorf ist Eigentümerin des Schulhausareals im Ortsteil Lobsigen. Mit dem ehemaligen Schulareal verfügt die Gemeinde über eine Parzelle, die in Bezug auf Lobsigen zentral gelegen ist und diesen stark prägen kann. Auf dem Areal soll ein identitätsstiftender Ort mit Pioniercharakter im Bereich der Nachhaltigkeit für die Gemeinde entstehen.

1.2 Absicht der Gemeinde

Für das Schulhausareal Lobsigen ist die Gemeinde Seedorf auf der Suche nach einem/einer geeigneten Entwicklungspartner:in, der im Rahmen der offerierten Arbeitsschritte planungsrechtlich gebunden werden soll.

1.3 Gegenstand der Ausschreibung

Es wird eine bauliche Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen (siehe Positionierung) auf Basis eines wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Gesamtkonzeptes mit Realisierung durch einen/e Entwicklungspartner:in und die Abgabe im Baurecht angestrebt.

1.4 Aufgabenstellung

Die Aufgabe der Bewerbenden besteht darin, auf dem Schulareal eine den Zielsetzungen der Gemeinde entsprechende Vision zu entwickeln und zu realisieren. Zu diesem Zweck soll der/die gewählte Bewerber:in eng mit der Gemeinde zusammenarbeiten.

2. Lage und Perimeter

2.1 Makrolage

Lobsigen

Das Dorf Lobsigen ist ein Ortsteil der Gemeinde Seedorf und wird durch eine Ansammlung von Bauernhäusern sowie kleineren Geschäfts- und Wohnbauten wie z.B. dem ehemaligen Schulhaus oder der ehemaligen Käserei gebildet. Beide Gebäudetypen zusammen prägten das Dorf bis heute. Die Entwicklung der letzten Jahre hat das Dorfbild nicht wesentlich verändert und der ländliche Charakter ist noch immer deutlich ablesbar.

Gemeinde Seedorf Seedorf ist eine typische Berner Landgemeinde, eine nach BFS «periurbane Dienstleistungsgemeinde mittlerer Dichte», liegt am Nordhang des Frienisbergs und wurde im Jahre 1131 erstmals urkundlich erwähnt. Nebst dem Dorf Seedorf als Standort von Verwaltungsgebäude, Mehrzweckhalle, Kirche und diversen Einkaufsmöglichkeiten gehören ebenfalls zahlreiche Dörfer und Weiler) zur Gemeinde.

Erreichbarkeit Die am schnellsten mit dem motorisierten Individualverkehr von Seedorf (BE) aus erreichbaren Zentren sind Lyss (12 Min.), Biel/Bienne (19 Min.) und Bern (19 Min.). Mit dem öffentlichen Verkehr gelangt man am schnellsten nach Lyss (23 Min.), Biel/Bienne (47 Min.) und Bern (48 Min.).

2.2 Eckdaten zur Gemeinde Seedorf BE¹

Verwaltungskreis:	Seeland
Amtsbezirk:	Aarberg
Einwohner/innen:	3'223 (per 13.04.2023)
davon Ausländer/innen:	261
Fläche:	2'087 ha
Höchster / tiefster Punkt:	Frienisberg «Chutzen» 820 m.ü.M. / Gisleren (Wiler) 469 m.ü.M.
Stimmberechtigte	2'530
Anzahl Haushaltungen	1'560
Geimeindesteueranlagen:	1.74

2.3 Mikrolage

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 1231 mit einer Fläche von insgesamt 3'900 m². Auf der Parzelle befindet sich das ehemalige Schulhaus Lobsigen und das Lehrerhaus. Das Schulhaus wird in Zukunft nicht mehr als solches gebraucht, der Schulraum wurde ins Nachbardorf Seedorf ausgelagert.

Das Schulareal Lobsigen ist Teil des Dorfkerns von Lobsigen. Die Bautypologie der ursprünglichen Bauten und der bäuerliche Charakter sind noch weitgehend erhalten. Eine Bebauung auf dem Schulareal Lobsigen

¹ <https://www.seedorf.ch/de/portraet/Seedorf-in-Zahlen>; Stand: 13.04.2023

soll sich ins Dorfbild einfügen. Auf der Parzelle 1232 stehen Hochstammkirschbäume und sie ist in der laufenden Ortsplanung als Hofstattzone vorgesehen.

Die Grube Lobsigen ist ein Rasen- und Spielplatz mit Brätlistelle, welcher den Einwohner:innen der Gemeinde Seedorf zur Verfügung steht und befindet sich in direkter Nähe südlich des Schulhauses.



Abb. 1 Planungsperimeter (Quelle: www.geo.admin.ch, 25.04.2024)

2.4 Vorgeschichte und aktuelle Nutzung

Das ehemalige Schulhaus wurde im Verlauf der Zeit seitlich mit Anbauten ergänzt. Diese beinhalten zusätzliche Schulräume und eine Turnhalle.

Das ehemalige Lehrerhaus ist vermietet. Für das Lehrerhaus besteht vom aktuellen Mieter ein Kaufinteresse. Das ehemalige Lehrerhaus bleibt Teil des Planungsperimeters, es gibt jedoch die Möglichkeit, das Grundstück ohne Lehrerhaus zu erwerben.

Baujahre

1923	Erstellungsjahr
1971	Anbau Turnhalle
1988	Sanierung Heizzentrale
1990 bis 2005	Kleinere Unterhaltsarbeiten



Abb. 2 Fotoaufnahme Schulhausareal aus Oberdorf (Quelle: ecoptima ag)



Abb. 3 Fotoaufnahme Lehrerhaus aus Löhrrstrasse (Quelle: ecoptima ag)

2.5 Erschliessung

Hauptachsen	Lobsigen hat zwei Hauptverkehrsachsen. Die Strasse in Richtung Seedorf führt nach Bern, die Aarbergstrasse erschliesst Lobsigen nach Aarberg und Biel. Zwei untergeordnete Verbindungen führen in Richtung Frieswil/Mühleberg und Frienisberg. Die Kreuzungen dieser Hauptverkehrsachsen liegen alle auf der Oberdorfstrasse, mitten im Dorf, nahe am Schulareal Lobsigen.
Arealerschliessung	Aktuell sind die Lage und die Frequenz des öffentlichen Verkehrs in Lageklasse D (geringe Erschliessung) eingestuft. Eine Bushaltestelle (Lobsigen Dorf) ist in Gehdistanz von 200 Metern erreichbar. Für den Kindergarten- und Schulbesuch werden Schulbusse eingesetzt. Für den Individualverkehr ist das Schulareal sehr gut erschlossen, in nur 6 km Entfernung befindet sich ein Autobahnanschluss (A6). Um die Nutzungsansprüche auf das Areal zu erfüllen ist davon auszugehen, dass die Parkierung unterirdisch erfolgt.
Erschliessungsmöglichkeiten	<p>Im Rahmen der Machbarkeitsstudie (siehe Beilage) wurden verschiedene Varianten für die Erschliessung des Schulareals geprüft. Eine geschickt angeordnete Erschliessung der Einstellhalle ist die Voraussetzung sowohl für eine gute Ausnützung der Parzelle als auch die hohe Qualität der Aussenräume. Massgebend hierfür ist eine topografisch günstige Lage (geringe Rampenlänge) und gut situierte Einfahrtssituation. Die Erschliessung könnte ab der Oberdorfstrasse, der Löhrrstrasse sowie der Schulgasse erfolgen. In der Regel wird die Erschliessung ab einem tieferen Strassentyp (Erschliessungsstrasse) bevorzugt, weswegen sich die Schulgasse als ideal ausweist. Hier ist die Zufahrt aber noch nicht vollumfänglich rechtlich gesichert. Grundsätzlich sind aber auch andere Zufahrten denkbar.</p> <p>Eine Anordnung der Einfahrtsrampen parallel zur Schulgasse ist verkehrstechnisch grundsätzlich ungünstig und zu vermeiden (gefährliche Überkreuzungen). Eine rechtwinklig zur Schulgasse angeordnete Einfahrtsrampe ist zu bevorzugen. Die Lage der Einstellhalle kann auch Auswirkungen auf den Umgang mit dem Baubestand haben.</p>

Die optimale Erschliessung ist im Rahmen der Gesamtvision zu untersuchen.

2.6 Umwelt

Lärm

Im Planungssperimeter sind keine bedeutende Lärmbelastungen bekannt.

Altlasten und Bauschadstoffe

Das Areal ist im Kataster der belasteten Standorte nicht eingetragen. Schadstoffuntersuchungen zum Bestand wurden noch nicht durchgeführt.

Baugrund und Hydrogeologie

Es wurde noch keine geologische Untersuchung durchgeführt. Es ist von einem normal tragfähigen Baugrund auszugehen.

2.7 Grundbucheintragungen

Für das Grundstück Nr. 1231 im Alleineigentum der Gemeinde Seedorf bestehen derzeit (22.05.2023) folgende Eintragungen:

Dienstbarkeiten

Es bestehen ein Brunnenleitungsrecht (L) und ein Brunnenbenutzungsrecht (R). Weitere Informationen sind dem Grundbuchauszug zu entnehmen (Bewerbungsgrundlage d).

3. Baurechtliche Grundlagen

3.1 Situation

Die Parzelle Nr.1231 mit dem ehemaligen Schulhaus Lobsigen liegt in der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) ‚Schulhaus Lobsigen‘.

3.2 Ortsplanungsrevision

In der laufenden Ortsplanungsrevision (Überarbeitung Vorprüfungsbericht) der Einwohnergemeinde Seedorf wurde die ZPP 4 Lobsigen als neue Bestimmung dem Baureglement hinzugefügt. Die Umzonung des Grundstücks bezweckt zusätzlich Raum für Wohnungen und stilles Gewerbe zu schaffen.

3.3 ZPP 4 Lobsigen

In der ZPP 4 Lobsigen werden die Grundlagen für die Bebauung des Grundstücks Nr. 1231 in den Grundzügen geregelt. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone, wird jedoch mit der Erstellung eines öffentlichen Raumes ergänzt (aktuelle Ortsplanungsrevision, Seite 17):

315	ZPP 4 Lobsigen
1. Planungszweck	Die Zone mit Planungspflicht bezweckt: a. die Sicherstellung einer verdichteten Überbauung und deren Erschliessung b. die Erstellung eines öffentlichen Raumes c. die gute Integration der Überbauung ins Ortsbild
2. Art und Mass der Nutzung	a. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Dorfzone b. Fassadenhöhe traufseitig: 9.8 m c. Gebäudelänge: 45 m d. Min. 2 und max. 3 Vollgeschosse
3. Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätze	a. Bauten und Anlagen haben sich räumlich wie auch funktional sorgfältig in das dörfliche Umfeld einzufügen. b. Ein Innenraum ist für die öffentliche Nutzung bestimmt, welcher frei zugänglich zu gestalten ist.
Energie	Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame, umweltschonende Energieverwendung sowie die Einhaltung des gemeindeeigenen Energiekonzepts zu achten.

3.4 Baurechtliche Mass ZPP/ Dorfzone

Grosser Grenzabstand gGA	8.0 m
Kleiner Grenzenabstand kGA	4.0 m
Strassenabstand (Gemeindestrasse)	3.6 m
Gebäudelänge	45.0 m
Fassadenhöhe traufseitig	9.8 m
Vollgeschosse	2-3 VG
Dachform	symmetr. Sattel- oder Krüppelwalmdach
Dachneigung	30°-45°

3.5 Überbauungsordnung UeO

Die ZPP erfordert ein Richtprojekt zur Erstellung einer Überbauungsordnung (UeO). Art und Umfang der Qualitätssicherung sind im Dialog mit der Gemeinde zu bestimmen; hierzu werden Konzeptvorschläge seitens Investors erwartet.

3.5.1 Ortsbildschutzgebiet

Die Baugruppen Lobsigen und Vorderwiler wurden vom Kanton aufgehoben. Der Planungssperimeter fällt nicht in den Geltungsbereich eines Ortsbildschutzgebietes.

3.5.2 Denkmalschutz

Sowohl das ehemalige Schul- als auch das ehemalige Lehrerhaus gelten nicht als erhaltens- oder schützenswerte Bauten. Ob der Erhalt und die Sanierung beider Gebäude, oder allenfalls eines der beiden Gebäude, sinnvoll ist, ist im Rahmen der Gesamtvisionen für das Areal prüfenswert.

4. Positionierung

Die Erwartungshaltung der Gemeinde ist es, im Dialog mit dem/der Investor:in eine gemeinsame Vision zu entwickeln. Grundlage dafür ist die Positionierung gemäss separater Beilage.

5. Bestimmungen zur Ausschreibung

5.1 Ausschreibende Stelle

Die Ausloberin des Vergabeverfahrens ist die Gemeinde Seedorf, vertreten durch Barbara Bohli, Gemeinderätin, Präsidium Baurechts- und Planungskommission. Die Projektorganisation erfolgt in Verantwortung der Gemeinde Seedorf. Diese kann unter folgender Anschrift kontaktiert werden:

Gemeindeverwaltung Seedorf
Vermerk: «Offerte Schulhausareal Lobsigen»
z.Hd. von Frau Barbara Bohli
Bernstrasse 72
3267 Seedorf

5.2 Sekretariat

Bei der Vorbereitung und Durchführung des Ausschreibungsverfahrens wird die Ausloberin von der ecoptima ag unterstützt.

Kontaktdaten:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon direkt: +41 31 310 50 80
E-Mail: info@ecoptima.ch

Ansprechperson (Verfahrensbegleitung):

Lukas Wahlen
Telefon direkt: +41 31 310 50 25
E-Mail: lukas.wahlen@ecoptima.ch

5.3 Vergabeverfahren

Die Veranstalterin führt für die Baurechtsvergabe eine Investorenausschreibung auf Einladung durch. Die eingegangenen Bewerbungsdossiers werden ausgewertet und die besten Bewerber werden durch das Auswahlgremium vorausgewählt. Mit den ausgewählten Anbietern wird in Verhandlung getreten.

Das Verfahren wird in deutscher Sprache geführt.

Das Verfahren ist dem öffentlichen Beschaffungsrecht nicht unterstellt bzw. erfolgt privatrechtlich.

5.4 Ablauf Vergabeprozess

5.4.1 Phase 1 – Interessensbekundung

Zunächst erfolgt eine briefliche Kontaktaufnahme mit potenziellen Entwicklern, um das Interesse an einer Entwicklung abzufragen und die getroffenen Annahmen zu verifizieren. Die angefragten und interessierten Entwickler werden dann auf Basis einer vollständigen Ausschreibung zur Angebotsabgabe eingeladen.

5.4.2 Phase 2 – Bewerbung/Angebotsstellung

Die Anbieter, die die Phase 1 durchlaufen haben, reichen ihre Gesamtvision für das Areal mit Angebot ein. Gestützt auf die eingereichten Bewerbungen und die Empfehlungen des Auswahlgremiums fällt der Gemeinderat den Entscheid darüber, mit welchen 2 bis 3 Bewerbern Verhandlungen aufgenommen werden sollen.

5.4.3 Phase 3 – Vertragsabschluss

Kaufrechtsvertrag

Mit dem ausgewählten Entwicklungspartner wird ein Kaufrechtsvertrag abgeschlossen. In dem Fall handelt es sich um einen Kaufrechtsvertrag über die Einräumung eines Baurechts. Bereits im Kaufrechtsvertrag sind die wesentlichen Eckpunkte des Baurechtsvertrags zu definieren, auch wenn der eigentliche Baurechtsvertrag erst nach Auslösung des Kaufrechts geschlossen wird. Die Eckpunkte zum Kauf- und Baurechtsvertrag sind der Bewerbungsgrundlage k zu entnehmen.

Baurechtsvertrag

Die Gemeinde behält das Land im Eigentum, tritt aber das Recht ab, darauf Bauten zu errichten. Dies wird mit einem Baurechtszins abgegolten. Ein Baurechtsvertrag kann bis zu 80 Jahre laufen und wird nach Ablauf der Frist mit dem Heimfall der Bauten beendet oder verlängert.

Die planerischen Vorleistungen (u.a. qualitätssicherndes Verfahren) sollen nach Abschluss des Kaufrechtsvertrags durch den Entwicklungspartner und nicht durch die Gemeinde getragen werden. Im Kaufrechtsvertrag wird auch das weitere Entwicklungsverfahren geregelt (Qualitätssicherung, planerische Sicherung) einschliesslich Kostentragung.

5.5 Voraussetzungen zur Teilnahme

Zur Teilnahme eingeladen sind Bewerber von denen die Gemeinde Seedorf davon ausgeht, dass sie insbesondere folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Sie verfügen über die für die vorliegende Aufgabenstellung nötige Fachkompetenz und Erfahrung.
- Sie bieten ausreichend Gewähr hinsichtlich der weiteren Planung und Realisierung des Vorhabens.

Zugelassene Bewerbungen: Private Investoren (Lokale Unternehmer), Genossenschaften, Generalunternehmer für Holzbau und klassische Generalunternehmer sowie Baukonsortien (maximal zwei Akteure pro Bewerbung, davon ein Hauptinvestor als Ansprechpartner der Bauträgerschaft).

Die Gemeinde behält sich vor, dies aufgrund der eingehenden Bewerbungen zu überprüfen.

5.6 Besichtigung

Das Areal ist frei zugänglich und kann jederzeit besichtigt werden. Für eine Besichtigung der Gebäude steht Frau Barbara Bohli zur Verfügung (barbara.bohli@quickline.ch).

5.7 Bewerbungsdossier

Das Bewerbungsdossier besteht aus:

- dem vorliegenden Bewerbungsprogramm
- den Bewerbungsgrundlagen
- den einzureichenden Bewerbungsunterlagen (Formularen)

Das vorliegende Bewerbungsprogramm ist vom Bewerber zu unterzeichnen und zusammen mit den vollständig ausgefüllten Bewerbungsunterlagen einzureichen.

5.8 Bewerbungsgrundlagen und -formulare

Die zur Angebotserstellung für den Bauträger neben dem vorliegenden Bewerbungsprogramm zur Verfügung gestellten Bewerbungsgrundlagen umfassen die folgend aufgeführten Dokumente. Diese sind als fester Bestandteil der gesamten Ausschreibung definiert, in digitaler Form dem Ausschreibungsdossier beigefügt als Kalkulationsgrundlage zu betrachten. Die exklusiv zur Verfügung gestellten Grundlagen dürfen ausschliesslich im Zusammenhang mit der vorliegenden Ausschreibung verwendet werden. Jegliche andere kommerzielle wie auch nichtkommerzielle Verwendung ist untersagt. Die Grundlagen sind teilweise informativ (a-f) und teilweise Formulare zur Ausfüllung (g-n):

- a) Grundlagen Statistik (Makro & Mikrolage, FPRN, PDF)
- b) Positionierung, ecoptima, April 2023 (PDF)
- c) Machbarkeitsstudie von Schär Buri Architekten, Juli 2022 (PDF)
- d) Grundbuchauszug, Mai 2023 (PDF)
- e) Zonenplan Gemeinde Seedorf
- f) Bauordnung Gemeinde Seedorf
- g) Formular Vertraulichkeitserklärung
- h) Formular Selbstdeklaration
- i) Formular Bonitätsnachweis
- j) Formular Referenzangaben Bewerber:in
- k) Formular Eckwerte Baurecht
- l) Formular Schätzung Anlagekosten
- m) Formular Mietzinskalkulation
- n) Formular Offerte Baurechtszins

Zugangsdaten zum Datenraum mit ausschreibungsrelevanten Dokumenten: <https://transfer.ecoptima.ch/s/z3Bs4igHFeBpkiB>

5.9 Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Folgende Unterlagen sind übersichtlich und kurz & knapp einzureichen:

- **1_Vision Schulareal (PDF):**
 - Vision und Entwicklungsidee
 - Bau- und Freiraumkonzept
 - Nutzungskonzept - Zielgruppen, Nutzungsmix, Wohnungsspiegel
 - Erschliessungskonzept
 - Umgang Bestand
 - Nachhaltigkeitsnachweis
- **2_Projektorganisation (PDF):**
 - Team
 - Projektleiter:in mit Qualifikation
 - potenzielle Partner (Projektentwickler, Investor, Betreiber)
 - Projektentwicklung und Realisierung
- **3_Referenzen (PDF):**
 - 2 Referenzprojekte (Firma und/oder Schlüsselpersonen)
- **4_Angebot (PDF)**
 - Finanzierungsstrategie
 - Darstellung Investitionsvolumen & Finanzierbarkeit
- **5_Formulare (einzureichende Bewerbungsunterlagen)(DOCX):**
 - Vertraulichkeitserklärung
 - Selbstdeklaration
 - Bonitätsnachweis
 - Referenzangaben
 - Eckwerte Baurecht
 - Schätzung Anlagekosten
 - Mietzinskalkulation
 - Offerte Baurechtszins

5.10 Einreichungsstelle

Sämtliche Unterlagen sind in digitaler Form per E-Mail innerhalb der angegebenen Frist an folgende Adresse einzureichen:

ecoptima ag
Lukas Wahlen
Telefon direkt: +41 31 310 50 25
E-Mail: lukas.wahlen@ecoptima.ch

5.11 Bewerbungsfrist

Die Bewerbungsunterlagen sind mit dem Vermerk «Offerte Schulhausareal Lobsigen» zu versehen. Als spätester Einsendetermin der Unterlagen (Poststempel, A-Post) gilt der 6. November 2023. Die Unterlagen können auch bis zum 6. November 2023, 16.00 Uhr bei der Einreichungsstelle abgegeben werden.

5.12 Auswahlgremium

Das Gremium entscheidet in einem ersten Schritt, ob der Bewerber die Eignungskriterien erfüllt. Anschliessend werden die Angebote der geeigneten Bewerber anhand der Zuschlagskriterien beurteilt.

Das Auswahlgremium setzt sich aus folgenden stimmberechtigten Mitgliedern zusammen:

Gemeinderat der Gemeinde Seedorf:

- Hans Schori-Leiser, Gemeindepräsident
- Sina Känel, Vizepräsidentin und Ressortvorsteherin Bildung
- Barbara Bohli, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Baurecht und Planung
- Regula Bürgi-Lauper, Gemeinderätin, Ressortvorsteherin Soziales, Kultur und Freizeit
- Renate Hübscher, Gemeinderätin und Ressortvorsteherin Volkswirtschaft, Landschaft und Sicherheit
- Martin Uhlmann, Gemeinderat, Ressortvorsteher Gemeindebauten
- Lukas Wahlen, Verfahrensbegleitung ecoptima ag
- Bruno Buri, Schär Buri Architekten, Verfasserin Machbarkeitsstudie

5.13 Befangenheit

Es ist möglich, dass zwischen Bauträgern und Vertretern der Baurechtsgeberin bzw. den die Baurechtsgeberin unterstützenden Hilfspersonen geschäftliche Verbindungen bestehen. Die Grundeigentümerin bzw. deren Vertreter und Hilfspersonen verpflichten sich zu einer neutralen Beurteilung ohne Begünstigung einzelner Bauträger. Zudem werden geeignete Massnahmen umgesetzt, um den Informationsaustausch zwischen den involvierten Parteien zu verhindern.

5.14 Auswahlkriterien

Es werden nur formell korrekte Teilnahmeanträge auf der Basis der Bewerbungsunterlagen in die Evaluation der Ausschreibung einbezogen.

Eignungskriterien Eignungsnachweise für die Zulassung zur Selektion sind:

- Termingerechte und vollständige Abgabe der verlangten Unterlagen:
 - 1_Gesamtvision Schulareal
 - 2_Projektorganisation
 - 3_Referenzen
 - 4_Angebot
 - 5_Formulare

Auswahlkriterien Die Bewerbungen werden nach folgenden Auswahlkriterien beurteilt:

Kriterium	Gewichtung
A. Stimmigkeit und Attraktivität des Gesamtkonzeptes	50%
· Bau-, Freiraum- und Erschliessungskonzept	
· Nutzungskonzeption	
· Vereinbarkeit mit den Zielen der Gemeinde	
· Übereinstimmung mit gestellten Anforderungen und Rechten	
· Konfliktarme Wahrnehmung von Rechten Dritter	
· Nachhaltigkeitsziele	
B. Überzeugungskraft des Anbieters	20%
· Projektorganisation und -entwicklung, Zeitplan	
· Teamzusammensetzung	
· Referenzen des Anbieters	
C. Wirtschaftlichkeit des Angebots	30%
· Höhe des Preisangebots	
· Höhe des Baurechtszinses	
· Plausibilität und Tragfähigkeit des ökonomischen Konzeptes	

5.15 Ablauf und Termine

Der Kaufrechtsvertrag soll im zweiten Quartal 2024 abgeschlossen werden. Folgende Meilensteine sind dazu vorgesehen:

	Arbeitsschritt	Zeitpunkt
Interessensbekundung	Ausschreibungsentwurf_Faktenblatt	Ende April 2023
	Konsultation potenzieller Entwickler	Mai-Juli 2023
Durchführung Ausschreibungsverfahrens	Versand Ausschreibungsdossier	30. August 2023
	Fragestellung	bis 11. September 2023
	Fragebeantwortung	bis 15. September 2023
	Einsendeschluss Bewerbungsdossiers	6. November 2023
	Auswertung Bewerbungsdossiers	November 2023
	Vorauswahl 2 - 3 Bewerber	November 2023
Investorengespräche	Verhandlungen	Dezember 2023
	Genehmigung Auftraggeberin	Q1 2024
	Beschluss Gemeinderat	Ende Q1 2024
Kaufrechtsvertrag	Erarbeitung Kaufrechtsvertrags	Februar 2024
	Verhandlungen	März 2024
	Unterzeichnung Kaufrechtsvertrag	Q2 2024

5.16 Weitere Schritte

Die Entwicklungsphasen sind wie folgt vorgesehen:

Vertragliche Sicherung	Q2 2024
Qualitätssicherndes Verfahren	(8-10 Monate) Q2 2025
Planungsrechtliche Sicherung	ca. Q2 2027
Projekterarbeitung bis zum Baugesuch	parallel/anschliessend
Baubewilligungsverfahren	(3-6 Monate)
Realisierung	anschliessend

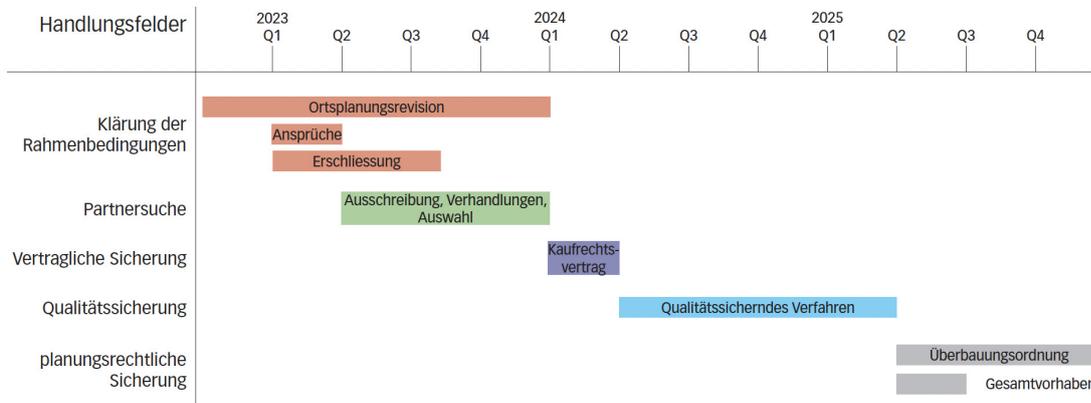


Abb. 5 Entwicklungsphasen (Quelle: ecoptima ag, Stand Februar 2023)

6. Weitere Bestimmungen

6.1 Verbindlichkeit

Mit der Abgabe der verlangten Bewerbungsunterlagen erkennen die Bewerbenden die vorliegenden Bedingungen und Entscheide der Ausloberin an:

Sie bestätigen:

- die Bewerbungsunterlagen wahrheitsgemäss ausgefüllt zu haben;
- die fälligen Verpflichtungen bezüglich Staatssteuern, Sozialversicherungen und Vorsorgeeinrichtungen lückenlos erfüllt und die branchenüblichen Gesamtarbeitsverträge eingehalten zu haben;
- sich in keinem Konkurs- oder Nachlassverfahren zu befinden;
- die Grundsätze der Gleichbehandlung von Mann und Frau einzuhalten;
- keine Rechte Dritter zu verletzen.

Sie nehmen zur Kenntnis:

- dass falsche oder unvollständige Angaben in den Bewerbungsunterlagen den Ausschluss der Bewerbung nach sich ziehen;
- dass aus den Verfahrensrisiken (Mitwirkung, Baubewilligungsverfahren) keine Ansprüche gegenüber der Gemeinde Seedorf abgeleitet werden können.

Sie verpflichten sich:

- mit der Gemeinde Seedorf Vertragsverhandlung über die weitere Planung und die Abtretung des Areals zu führen;

- nach Vertragsabschluss bei Bedarf ein qualitätssicherndes Verfahren für das Areal durchzuführen. Die Kostentragung dessen Finanzierung wird im Rahmen der Verhandlungen zwischen der Gemeinde und dem potenziellen Entwickler entschieden. Die Öffentlichkeitsarbeit und ihre Kostentragung sind in diesem Rahmen ebenfalls zu entscheiden.
- die Bebauung innerhalb der vereinbarten Fristen zu realisieren.

6.2 Vertraulichkeit

Die Teilnehmenden haben sich im Vorgang dieser Ausschreibung mit Unterzeichnung einer Interessen- und Vertraulichkeitserklärung verpflichtet:

- über alle Baurechtsgeberinformationen und Tatsachen, die ihnen zur Kenntnis gelangen (sowohl während der Dauer der Offertstellung und der Evaluationsphase als auch generell während der allfälligen Zusammenarbeit mit der Baurechtsgeberin), Stillschweigen zu bewahren.

Die Baurechtsgeberin sowie deren Mitarbeiter und Beauftragte verpflichten sich:

- über alle anbieterinternen Informationen und Tatsachen, die ihnen zur Kenntnis gelangen sowie über erlangte Information über die Finanzkraft (sowohl während der Dauer der Offertstellung und der Evaluationsphase als auch generell während der allfälligen Zusammenarbeit), Stillschweigen zu bewahren.
- keine Informationen unter den Bewerbern auszutauschen oder Konzepte anderer Bewerber an den ausgewählten Bewerber weiterzugeben.

6.3 Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen gehen in das Eigentum der Gemeinde Seedorf über. Das Urheberrecht an den Bewerbungskonzepten verbleibt beim Bewerber.

6.4 Vergütung

Für die Ausarbeitung des Angebots, einschliesslich der Beschaffung der notwendigen Informationen und Präsentationen, wird keine Entschädigung ausgerichtet.

7. Genehmigung und Unterzeichnung

Das vorliegende Programm ist durch den Gemeinderat der Gemeinde Seedorf genehmigt worden:

Für die Gemeinde Seedorf



Seedorf, 30. August 2023

Der Präsident

plus die Gemeindeschreiberin