



GEMEINDE NIEDERDORF

Kilchmattstrasse 5, 4435 Niederdorf
061 965 30 40 / gemeinde@niederdorf.ch / www.niederdorf.ch

Bieterverfahren Ausschreibungsdossier

Ziele und Vorgaben zur Überbauung

Parzelle Nr. 84, GB Niederdorf

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
1.1. Planungssperimeter	3
1.2. Lage	3
1.3. Grundeigentum	4
1.4. Grundlagen	4
2. Planungs- und Baurecht	5
2.1. Baurechtsparzelle	5
2.2. Infrastruktur, Parkplätze	6
2.3. Freiräume.....	6
3. Baurechtsvergabe	7
3.1. Dauer des Baurechts.....	7
3.2. Baurechtsvertrag und Baurechtszins.....	7
3.3. Optionale Vereinbarung von Dienstbarkeiten	8
3.4. Baurechtsnehmer und Entschädigung.....	8
4. Bieterverfahren	9
4.1. Zielsetzungen.....	9
4.2. Verfahrensablauf, Termine und Kontakte	9
4.3. Einzureichende Unterlagen	10
4.4. Beurteilungsgremium	10
4.5. Beurteilungskriterien.....	11
4.6. Vergabe	11

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Niederdorf, vertreten durch den Gemeinderat, beabsichtigt, einen Teil der Parzelle Nr. 84, Grundbuch Niederdorf, genannt Baumgartenareal, im Baurecht abzugeben. Der übrige Teil wird von der Gemeinde zu einem öffentlichen Platz mit Treffpunktcharakter ausgestaltet, welcher die beiden Dorfseiten miteinander optisch und nutzungsmässig verbinden soll.

Der Gemeinderat und die Kommission Baumgartenareal wurden durch die Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2017 ermächtigt, das weitere Verfahren in die Wege zu leiten und durchzuführen.

Die Vergabe der im Baurecht abzugebenden Fläche erfolgt über ein Bieterverfahren, zu dem ausgewählte potentielle Interessenten eingeladen werden. Das Bieterverfahren startet im April/Mai 2019.

1.1. Planungssperimeter

Parzelle Nr. 84, Baumgartenareal, 3'462 m²

Bestehendes Gebäude «Milchhüsli» (Dorfasse 34, Grundfläche 75 m²)



Abb. 1: Parzellengrenze (gelb) und Baulinie (rot)



Abb. 2: Luftaufnahme der Parzelle

1.2 Lage

Die Parzelle Nr. 84 befindet sich im Zentrum der Gemeinde Niederdorf im Waldenburgerthal. Seit 2014 befindet sich das Grundstück in einer dreigeschossigen Wohn-Geschäftszone an idealer zentraler Lage. Schule und Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Dorfladen, Spielplatz und die Haltestelle Station Niederdorf der Waldenburgerbahn sind zu Fuss in weniger als fünf Minuten erreichbar. Die Parzelle Nr. 84 grenzt an die Dorfasse und die Härgelenstrasse. Die Erschliessung der Baurechtsparzelle ist verbindlich von der Härgelenstrasse aus vorgesehen.

1.3 Grundeigentum

Grundeigentümerin des Baumgartenareals ist die Einwohnergemeinde Niederdorf. Es ist angedacht ca. 50 % der Fläche im Baurecht abzugeben.

Das Milchhüsli verbleibt dauerhaft im Eigentum der Gemeinde. Ein allfälliger Umbau oder die Realisierung einer Ersatzneubaute sind nicht Bestandteil des vorliegenden Verfahrens.

1.4 Grundlagen

- Konzept Arealentwicklung: Ziele und Vorgaben zur Gestaltung und Umfeldbezug der Parzelle Nr. 84
- Zonenvorschriften Siedlung (RRB Nr. 205 vom 13. Februar 2007 inkl. Mutationen)
 - Ausschnitt Zonenplan Siedlung
 - Zonenreglement Siedlung
- Leitbild Gemeinde Niederdorf, Juni 2017
- Protokollauszug der Einwohnergemeindeversammlung vom 19. Juni 2017
- Grundbuchauszug Parzelle Nr. 84

2. Planungs- und Baurecht

2.1 Baurechtsparzelle

- Die Baurechtsparzelle weist eine Fläche von 3'462 m² aus, wovon ca. 50 % überbaut werden sollen.
- Basis für das einzureichende Bebauungskonzept bildet die heute gültige Zone WG3. Die zonenrechtlichen Vorgaben (einschliesslich der überlagernden Gefahrenzone) sind zwingend einzuhalten. Ein Bebauungskonzept, das nur auf Basis einer Quartierplanung oder einer Ausnahmeüberbauung nach einheitlichem Plan realisiert werden könnte, kann bei der Bewertung nicht berücksichtigt werden.
 - Leitbild: Niederdorf ist ein Dorf in ländlicher Umgebung und strebt ein moderates, den vorhandenen Baulandreserven angepasstes Wachstum an.
- Einzige Ausnahme bildet die Bebauungsziffer. Sofern die vom Zonenreglement Siedlung vorgegebene Bebauungsziffer resp. die rechnerisch überbaubare Fläche überschritten wird, ist die Gemeinde grundsätzlich bereit, eine dichtere Bebauung mittels Nutzungsübertragung (nach Artikel 6 Zonenreglement Siedlung) zu ermöglichen.
 - Leitbild: Niederdorf bietet ein attraktives Wohnumfeld für alle Altersgruppen.
 - Leitbild: Niederdorf ist sich der Wichtigkeit von alternativen oder erneuerbaren Energien und einem werterhaltenden Umgang mit der Umwelt bewusst.
- Die gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände zu den benachbarten Parzellen (Nrn. 86, 88, 92 und 681) sind einzuhalten, so dass die Bebauung ohne die Vereinbarung von Näher- oder Grenzbaurechten bewilligungsfähig ist.
- Die rechtsgültigen Baulinien entlang der Dorfgasse sowie der Hürgelenstrasse sind verbindlich einzuhalten.
- Der gesetzlich vorgegebene Mindestgrenzabstand zu den im Eigentum der Gemeinde verbleibenden Restflächen der Parzelle Nr. 84 kann bei Bedarf auf Basis eines Dienstbarkeitsvertrages mit der Gemeinde Niederdorf unterschritten werden.
- Das «Milchhüsli» (Dorfgasse 34) und das direkte Umfeld verbleiben im Eigentum der Gemeinde. Sie sind somit nicht in die Baurechtsparzelle zu integrieren.
 - Leitbild: Die Gemeinde strebt die Schaffung einer wahrnehmbaren Identität an und pflegt einen sorgfältigen Umgang mit identitätsstiftender Bausubstanz.
 - Leitbild: Niederdorf ist sich seiner Herkunft, Geschichte und Identität bewusst.
- Das Erdgeschoss der Bebauung sollte eine dem Bedarf entsprechende Nutzung aufweisen. Es ist anzunehmen, dass primär Wohnnutzungen gefragt sind. Die Gemeinde würde allerdings auch geschäftlichen Nutzungen, die zu einer Belebung des öffentlichen Platzes beitragen könnten, gutheissen.
 - Leitbild: Die Gemeinde fördert das ortsansässige Gewerbe durch einen ständigen Dialog mit den Gewerbetreibenden.
- Bei der Überbauung ist keine Etappierung gewünscht.

2.2 Infrastruktur, Parkplätze

- Die Stammparkplätze haben in einer Autoeinstellhalle Platz zu finden.
- Die Zufahrt erfolgt über die Härgelenstrasse.
 - Leitbild: Das bestehende Strassennetz und die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer soll erhalten und, wo nötig, kontinuierlich verbessert werden.
- Besucherparkplätze sollten nach Möglichkeit ebenfalls in die Autoeinstellhalle integriert werden. Einzelne oberirdische Besucherparkplätze sind grundsätzlich möglich.
- Die Gemeinde möchte zusätzlich noch auf dem öffentlichen Areal ca. 20 Parkplätze erstellen, welche auch über die Härgelenstrasse erschlossen werden sollten. Diese Parkplätze werden weder als Stamm- noch als Besucherparkplätze für die Bebauung zur Verfügung stehen.
 - Leitbild: Die Gemeinde Niederdorf nutzt die gute Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr durch die Waldenburgerbahn als "Entwicklungsmotor".

2.3 Freiräume

- Die privaten Freiflächen auf der Baurechtsparzelle sollen eine attraktive, gartenähnliche Struktur mit geringem Versiegelungsgrad aufweisen.
- Die bestehenden Schwarz-Pappeln im Süden der Fläche sollten bestehen bleiben, um den historischen Baum-Garten anzudeuten. Im öffentlichen Bereich des Baumgartenareals werden voraussichtlich weitere Bäume gepflanzt, so dass der Platz seine ursprüngliche Funktion und Wirkung wiedererlangt.
 - Leitbild: Die Gemeinde schafft Raum für Begegnung und Austausch unter allen Einwohnerinnen und Einwohnern.
- Eine dem Sichtschutz dienende vollständige Einfriedung der Baurechtsparzelle, vor allem im Übergang zum öffentlichen Raum, ist nicht erwünscht. Einzelne Büsche, Sträucher und Bäume sind einer undurchsichtigen Hecke oder gar Trennwand auf der Baurechtsparzelle vorzuziehen. Der Schutz der Privatsphäre kann auch durch eine angepasste Architektur, z. B. den Verzicht auf vollverglaste Fronten gewährleistet werden. Ein angemessener Sichtschutz wird bei der Gestaltung des Dorfplatzes berücksichtigt.

3. Baurechtvergabe

Es werden nur jene Angebote geprüft und in das Vergabeverfahren eingebunden, bei denen eine schriftliche Zustimmung des Bieters vorliegt, dass die vorgegebenen Bedingungen, auch die Ziele und Vorgaben zu Gestaltung und Umfeldbezug eingehalten werden.

3.1 Dauer des Baurechts

Die Dauer des Baurechts beträgt 50 Jahre mit der Möglichkeit einer ersten Verlängerung um 30 Jahre und einer weiteren Verlängerung um 20 Jahre. Für die Verlängerungen gilt der Vorbehalt der Neufestlegung des Baurechtszinses aufgrund dannaunmaliger Verhandlungen, wobei auf die für die ordentliche Anpassung des Baurechtszinses geltenden Bestimmungen abzustellen ist.

3.2 Baurechtsvertrag und Baurechtszins

Der Baurechtsvertrag basiert auf dem partnerschaftlichen Baurechtsvertrag. Der Baurechtszins berechnet sich wie folgt:

$$\text{BRZ} = \text{NE} \times \frac{\text{ABW}}{\text{ABW} + \text{SWB}}$$

Dabei bedeuten:

BRZ Baurechtszins

NE Nettoertrag

Der um die Unterhalts-, Betriebs- und Verwaltungskosten sowie die Abschreibungen geminderte Jahresertrag, der nach kaufmännischer Bewirtschaftung erzielt wird.

ABW Absoluter Bodenwert

Der Preis, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand unter normalen Verhältnissen zahlen würde.

SWB Substanzwert der Baute

Der um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung (Abschreibungen) geminderten Preis, der für die Erstellung oder Wiederherstellung der Bauten und Anlagen unter normalen Verhältnissen zu zahlen wäre.

Der Baurechtszins wird für die ersten 10 Jahre festgelegt und wird danach erstmalig und dann alle weiteren 10 Jahre gemäss vorgängig erwähnter Berechnungsformel angepasst. Zudem gilt der erste Zins als Mindestbaurechtszins, der alle 10 Jahre der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst wird.

3.3 Optionale Vereinbarung von Dienstbarkeiten

Sofern der Bieter für die Realisierung der Bebauung auf Nutzungsübertragung (nach Artikel 6 Zonenreglement Siedlung) angewiesen ist, entrichtet der Baurechtsnehmer der Gemeinde Niederdorf eine jährliche Zahlung von CHF ... (nach Absprache) je m² übertragener Grundstücksfläche.

Sofern der Bieter für die Realisierung der Bebauung auf die Gewährung von Näherbaurechten durch die Gemeinde Niederdorf angewiesen ist, entrichtet der Baurechtsnehmer der Gemeinde Niederdorf eine Einmalzahlung von CHF ... (nach Absprache) je m² für die in Anspruch genommene Parzellenfläche.

3.4 Baurechtsnehmer und Entschädigung

Nach der Auftragsbestätigung und der Unterzeichnung des Baurechtsvertrages verpflichtet sich der Baurechtsnehmer bzw. Investor das vorgestellte Projekt durchzuführen.

Sollte der Baurechtsnehmer innert der Frist von 3 Jahren nicht mit dem Bau beginnen, so ist die Gemeinde Niederdorf berechtigt, die Rückübertragung des Baurechts zu verlangen. In diesem Fall verfällt die bei Vertragsabschluss geleistete Anzahlung (= Baurechtszins für 3 Jahre) zugunsten der Gemeinde.

Alle bei einem Bieter anfallenden Kosten im Zusammenhang mit dem Einladungsverfahren gehen auf jeden Fall zu seinen Lasten.

4. Bieterverfahren

Die Gemeinde Niederdorf veranlasst ein Bieterverfahren, in dem ein geeigneter Baurechtsnehmer bzw. Investor gesucht wird.

Das Bieterverfahren startet im April/Mai 2019.

Die Vorauswahl über die Vergabe des Baurechts obliegt der Arbeitsgruppe Baumgartenareal. Der finale Entscheid und der Vertragsabschluss erfordern die Zustimmung der Einwohnergemeindeversammlung.

4.1 Zielsetzung

Ziel des Bieterverfahrens ist, einen Baurechtsnehmer bzw. einen Investor als Partner der Gemeinde für die Entwicklung des Areals zu finden. Die Gemeinde legt dabei grossen Wert auf eine in das vorliegende Konzept passende und für das Projekt Baumgartenareal angemessene, attraktive Bebauung.

4.2 Verfahrensablauf, Termine und Kontakte

Die nachstehenden Daten sind in Absprache zu vereinbaren:

Per 30.04.2019	Versand der Unterlagen an potentielle Interessenten
Am 29.05.2019	Besichtigung des Grundstücks
Bis zum 30.06.2019	Fragen seitens Bieter per E-Mail: gemeinde@niederdorf.ch
Bis zum 15.08.2019	Beantwortung der Fragen (soweit möglich) seitens Gemeinde Niederdorf. Alle Fragen der Bieter inkl. Antworten werden allen eingeladenen Bietern anonymisiert zur Verfügung gestellt.
Bis zum 01.09.2019	Eingang der Bieterdossiers unter Angabe des Absenders. Poststempel oder Empfangsbestätigung des Empfängers sind ausschlaggebend für das Datum. Bieterdossiers sind mit dem Vermerk «Angebot Baumgartenareal» einzusenden an: Gemeinde Niederdorf, Kilchmattstrasse 5, 4435 Niederdorf
Spätestens 01.10.2019	Bekanntgabe Vorentscheid Arbeitsgruppe Baumgartenareal
Am 11.11.2019	Beschluss Gemeinderat
Am 02.12.2019	Beschluss Einwohnergemeindeversammlung
Bis zum 31.12.2019	Ausarbeitung Baurechtsvertrag
Spätestens 31.01.2020	Unterzeichnung des Baurechtsvertrages

4.3 Einzureichende Unterlagen

Der Baurechtsnehmer bzw. Investor muss bis spätestens am xx.xx.xxxx folgende Unterlagen einreichen:

- Umfang und Inhalt
- Situationsplan 1:200 mit Vorschlag Abgrenzung Baurechtsparzelle
- Bebauungskonzept im Massstab 1:200
 - Grundsituation
 - Schnitte
 - Geschossgrundrisse

Dabei zu beachten: Der Detaillierungsgrad des Bebauungskonzepts muss eine Beurteilung der Quantitäten und Qualitäten, sowie die Prüfung der Bewilligungsfähigkeit der angestrebten Bebauung zulassen.

- Gestaltungskonzept Freiraum
- Verbindliche Zusage zur Übernahme der Baurechtsparzelle zu den von der Gemeinde vorgegebenen Konditionen
- Ein verbindliches Angebot für die Zahlung eines jährlichen Zinses an die Gemeinde für die
 - Vereinbarung eines Näherbaurechts
 - Vereinbarung einer Nutzungsübertragung
- Vorstellung von Referenzprojekten, welche in Art und Umfang mit dem vorliegenden Vorhaben vergleichbar sind.

4.4 Beurteilungsgremium

Als Beurteilungsgremium zur Vorauswahl des Baurechtsnehmers hat der Gemeinderat die Arbeitsgruppe Baumgartenareal eingesetzt. Sie gibt ihre Empfehlung frei und unabhängig ab.

Die Arbeitsgruppe Baumgartenareal setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

- Martin Zürcher, Gemeindepräsident
- Helene Koch, Gemeinderätin
- Martin Hofer, Einwohner
- Katharina Huber-Imsand, Einwohnerin
- Ruedi Müller, Einwohner

Beratende Mitglieder:

- Dieter Pfister-Garcia Barrio, Inhaber und Geschäftsführer Pfister Marketing & Spacing
- Volker Meier, Leiter Team Raumplanung, Sutter Ingenieur- und Planungsbüro AG
- Andy Schönholzer, Landschaftsarchitekt, Westpol
- Martin Eggenberger, Architekt, Planteam

4.5 Beurteilungskriterien

Kriterien für die Beurteilung der Eingaben der Bieter sind:

- a) Bebauungskonzept nach WG3
- b) Referenzen und Bonität des Baurechtsnehmers
- c) Berücksichtigung der Kriterien gemäss Kapitel Planungs- und Baurecht

Die nachfolgende Abbildung zeigt, wie die Kriterien des Kapitels Planungs- und Baurecht in der Jurierung der eingereichten Vorschläge bewertet werden:

Wie stark berücksichtigt der eingereichte Vorschlag ...	Bewertung 0 = nicht erfüllt 1 = sehr schlecht 2 = genügend 3 = sehr gut
1. ... die Vorgaben zur Überbauungsfläche	
2. ... die Vorgaben zur Bebauungsziffer	
3. ... die Vorgaben zu den Grenzabständen	
4. ... die Vorgaben zu den rechtsgültigen Baulinien	
5. ... die Vorgaben zum Erdgeschoss	
6. die Vorgaben zur Etappierung	
7. ... die Vorgaben zu den Parkplätzen der Überbauung	
8. ... die Vorgaben zu den Kurzzeitparkplätze	
9. ... die Vorgaben zur Erschliessung	
10. ... die Vorgaben zu den privaten Freiflächen	
11. ... die Vorgaben zum Übergang zwischen öffentlichen und privatem Raum	
12. ... die Vorgaben zu Gestaltung und Umfeldbezug gemäss Bewertungsraster im Konzeptpapier auf Seite 16	

4.6 Vergabe

Mit Bekanntgabe ihres Vorentscheides wird die Arbeitsgruppe Baumgartenareal einen Kurzbericht publizieren, in dem sie das favorisierte Projekt vorstellt und würdigt.