



Einwohnergemeinde  
**Bolligen**

---

## Investorenausschreibung Flugbrunnenareal

---



## Inhaltsverzeichnis

<b>1 Einleitung</b> .....	4
1.1 Ausgangslage .....	4
1.2 Arealentwicklung .....	4
1.3 Nutzung .....	4
1.4 Bauinventar der Gemeinde .....	5
1.5 Nutzungen der Einwohnergemeinde auf dem Flugbrunnenareal .....	6
1.6 Zwischennutzung .....	7
1.7 Nutzungsoption Kindergarten .....	7
1.8 Vorgehen zum Verkauf .....	7
1.9 Terminplan .....	8
1.10 Ziel der Ausschreibung .....	8
<b>2 Gegenstand / Projekt</b> .....	9
2.1 Bearbeitungsgebiet .....	9
2.2 Aktueller Entwicklungsstand .....	9
2.3 Kaufpreis .....	10
2.4 Kaufpreis der bestehenden Liegenschaften .....	10
<b>3 Leistungen des Investors</b> .....	10
3.1 Erwerb .....	10
3.2 Qualitätssichernde Verfahren .....	11
3.3 Projektierung, Erwirkung UeO, Baubewilligung und Realisierung .....	11
3.4 Realisierung und Vermarktung .....	12
3.5 Verpflichtende Termine .....	12
3.6 Altlasten .....	12
3.7 Dienstbarkeiten .....	12
3.8 Gewährleistung .....	12
<b>4 Verfahren</b> .....	12
4.1 Veranstalterin .....	12
4.2 Verfahrensart- und ablauf .....	13
4.3 Verfahrensablauf .....	13
4.4 Verbindlichkeit .....	13
4.5 Teilnahmeberechtigte .....	13
4.6 Entschädigung .....	13

4.7	Verfahrenstermine .....	13
4.8	Bezug der Ausschreibungsunterlagen .....	13
4.9	Angebot, einzureichende Unterlagen.....	14
4.10	Auskünfte zur Ausschreibung.....	14
4.11	Eingabebestimmungen.....	14
4.12	Arealbesichtigung.....	15
4.13	Verfahrensabbruch.....	15
<b>5</b>	<b>Auswahl und Zuschlag .....</b>	<b>15</b>
5.1	Anforderungen .....	15
5.2	Eignungskriterien.....	15
5.3	Zuschlagskriterien.....	15
5.4	Vorbehalt für die Realisierbarkeit .....	16
5.5	Beurteilungsgremium .....	16
5.6	Zuschlag.....	16
<b>6</b>	<b>Allgemeine und besondere Bestimmungen.....</b>	<b>16</b>
6.1	Gültigkeit der Angebote .....	16
<b>7</b>	<b>Genehmigung.....</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>Impressum .....</b>	<b>16</b>

## 1 Einleitung

### 1.1 Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bolligen beabsichtigt, das Flugbrunnenareal einer neuen Nutzung zuzuführen und in absehbarer Zeit zu überbauen. Die bestehende Schulanlage Flugbrunnenstrasse wird hinsichtlich der Kapazitäten nicht mehr benötigt. Die für die Zukunft erforderlichen Schulräume werden im Erweiterungsbau der bestehenden Schulanlage Lutertal integriert. Nebst der Schulnutzung kennt das Flugbrunnenareal zurzeit weitere Nutzungen. Auf dem Areal befinden sich Verwaltungsgebäude (Gemeindeverwaltung) inklusive Einstellhalle sowie ein Geschäftshaus, eine durch den Kanton aufgehobene Zivilschutzanlage und Räume für die Feuerwehr Bolligen (Feuerwehrmagazin).

Für das Flugbrunnenareal wurde im Jahr 2010 eine Nutzungs- und Machbarkeitsstudie erarbeitet. Diese zeigt auf, welche Überbauungstypologien möglich sind und welche Dichte angemessen ist. 2014 wurden in einer ergänzenden Nutzungs- und Machbarkeitsstudie Verdichtungsmöglichkeiten aufgezeigt. Beide Berichte dienen als Grundlage zur vorliegenden Ausschreibung.

Auf dem Flugbrunnenareal soll eine dichte, qualitativ hochwertige Wohnüberbauung realisiert werden. Das Flugbrunnenareal befindet sich heute planungsrechtlich in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Damit die Wohnüberbauung ermöglicht werden kann, wird das Flugbrunnenareal einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen. Dazu sind vorgängig eine Änderung des Zonenplans sowie des Baureglements im ordentlichen Verfahren notwendig. Aus heutiger Sicht soll die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu) an der Gemeindeversammlung vom 17.11.2015 behandelt und anschliessend dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt werden.

Es ist vorgesehen, dass die heutigen Gewerbebetriebe das Flugbrunnenareal verlassen. Die Nutzung durch die Feuerwehr Bolligen wird am heutigen Standort weitergeführt. Die Nutzungen der Gemeindeverwaltung sollen ausserhalb des Flugbrunnenareals realisiert werden. Sie werden jedoch als Option an einem geeigneten Standort auf dem Flugbrunnenareal geprüft.

### 1.2 Arealentwicklung

Im Rahmen der erarbeiteten Nutzungs- und Machbarkeitsstudien ist die Neunutzung des Flugbrunnenareals für Wohnungsbau mit möglichen Überbauungstypologien geprüft worden. Das Alte Schulhaus mit seinem Umland sowie allenfalls der nordöstliche Anbau bleiben erhalten und sind als bestehende Bauten in diese Studien mit einbezogen worden. In den Studien wurden die Eckwerte zur baulichen Dichte und Geschossigkeit definiert. Diese bilden die Basis für die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu). Nach Erlass dieser ZPP sollen die Architektur und Gestaltung der Wohnsiedlung im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens erfolgen.

### 1.3 Nutzung

Der Gemeinderat hat einen Anteil an Mietwohnungen von mindestens 20% festgelegt. Grundlage für die Projektierung bildet die ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu), wobei folgender Planungszweck gilt: Es soll eine verdichtete Wohnüberbauung von hoher Qualität realisiert werden, mit Einbezug des denkmalgeschützten (erhaltenswert, K-Objekt) Alten Schulhauses Flugbrunnenstrasse. Nutzungen für Gemeindeverwaltung und Feuerwehr sind zulässig.

#### 1.4 Bauinventar der Gemeinde

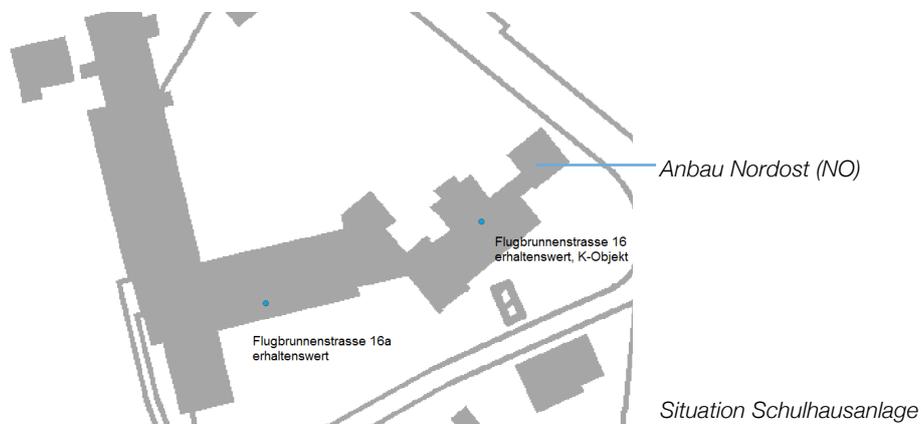
Auf dem Flugbrunnenareal sind gemäss Bauinventar die Gebäude Flugbrunnenstrasse 16 und 16a als erhaltenswert eingestuft. Das Schulhaus von 1907 an der Flugbrunnenstrasse 16 steht unter Schutz (vertraglich geschützt und gilt deshalb als ein K-Objekt) und ist zu erhalten. Es hat seine dominante Stellung mit Sichtbezügen im Ortsbild zu erhalten.

Die Schulhauserweiterung von 1963 bis 1965 (Flugbrunnenstrasse 16a) ist erhaltenswert. Sie kann rückgebaut werden, wenn eine Erhaltung unverhältnismässig ist und sie durch einen „gestalterisch ebenbürtigen“ Neubau ersetzt wird.

Die Verhältnismässigkeit hat im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens, zum Beispiel einem Studienauftrag oder Projektwettbewerb, zu erfolgen. Dieses Verfahren wird Aufschluss darüber geben, ob der erhaltenswerte Bau aus den 1960er-Jahren weiter genutzt und in das Projekt integriert werden kann oder ob er ganz oder teilweise rückgebaut und einer Neubaulösung Platz machen soll.

Für die Arealentwicklung sind nach Abklärung mit der Denkmalpflege folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Ein Abbruch vom Gebäude 16a schliesst zwingend die Abbrüche der Verbindungsbauten an das Gebäude 16 (u.a. Treppe SW, Eingang und Vordach NW) und die Wiederherstellung von Fassaden und Terrain ein.
- Ein ersatzloser Abbruch vom Anbau NO (erbaut 1963-65) vom Gebäude 16 mit der Wiederherstellung von Fassade und Terrain ist denkbar.
- Bleibt der Anbau NO (erbaut 1963-65) vom Gebäude 16 erhalten, so ist eine mögliche Dämmung auf den Fassadeninnenseiten denkbar.



Geschützt: Schulhaus von 1907 (Nr. 16), K-Objekt



Erhaltenswert: Schulhaus von 1963-1965 (Nr. 16a)

Nach Baureglement Art. 61 ist bei Planungen, in denen schützens- und erhaltenswerte Bau-  
denkmäler betroffen sind, die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen. Bau-  
vorhaben im und am Alten Schulhaus von 1907 beurteilt die kantonale Denkmalpflege.

### 1.5 Nutzungen der Einwohnergemeinde auf dem Flugbrunnenareal



Auszug Grundbuchplan

Die Einwohnergemeinde Bolligen betreibt zwei Nutzungen auf dem Flugbrunnenareal:

- Die Liegenschaft Flugbrunnenstrasse 12a (**Feuerwehmagazin**) sowie ein Teil der unterirdischen Zivilschutzanlage (ZSA) werden von der Feuerwehr Bolligen benutzt. Die ZSA ist vom Kanton abgesprochen und kann abgebrochen werden. Das Feuerwehmagazin verbleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen am bestehenden Standort. Die rund 150 m<sup>2</sup> zusätzliche Fläche für die Feuerwehr Bolligen, welche heute in die alte ZSA hineinreichen, benötigt die Feuerwehr Bolligen auch in Zukunft. Diese Fläche muss jedoch nicht zwingend in der alten ZSA verbleiben. Sie kann auch anderswo beim Feuerwehmagazin zur Verfügung gestellt werden (Aufbau oder Anbau).  
Für den Investor soll die Möglichkeit bestehen, das bestehende Feuerwehmagazin abzubauen und auf dem Flugbrunnenareal in geeigneter Weise in die neue Überbauung zu integrieren. Die Einwohnergemeinde Bolligen wird jedoch auf eine solche Lösung nur eingetretten, wenn dadurch keine Minderung des Kaufpreises entsteht und die Investitionsbelastung der Einwohnergemeinde Bolligen für die Neuerstellung des Feuerwehmagazins sehr gering ist. Die Einwohnergemeinde Bolligen kann bis zum Abschluss der Projektierungsphase jederzeit und ohne Kostenfolge die Umsetzung der heute bestehenden Lösung mit den ergänzend geforderten Zusatzflächen verlangen.
- In der Liegenschaft Hühnerbühlstrasse 3, 5 und 7 ist zurzeit die **Gemeindeverwaltung** untergebracht. In der Liegenschaft Hühnerbühlstrasse 7 befindet sich auch die bestehende Einstellhalle.  
Die Gemeindeverwaltung soll ausserhalb des Flugbrunnenareals realisiert werden. Der Umzug der Gemeindeverwaltung an den neuen Standort soll spätestens per Ende 2025 er-

folgen. Der Umzugstermin per 2025 ist nicht gesichert, er dient jedoch als Grundlage für die Investorenevaluation.

**Option:** Als Option sind die Nutzungen für Gemeindeverwaltung an einem neuen Standort auf dem Flugbrunnenareal vorzusehen. Als geeigneter Standort für die Gemeindeverwaltung wird der Nordwestbereich (Bereich Parzellen Nrn. 43 und 2249) des Flugbrunnenareals beurteilt. Die Gemeindeverwaltung hat einen Bedarf von zirka 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie von 20 Autoabstellplätzen. Bei der Option wird der Zeitpunkt der Umplatzierung auf die Arealentwicklung des Investors abgestimmt. Es ist vorgesehen, dass die Einwohnergemeinde Bolligen innerhalb des Flugbrunnenareals einen durch den Investor realisierten Neubau im Eigentum (z.B. Stockwerkeigentum) übernimmt.

Die erwähnten Nutzungen der Einwohnergemeinde Bolligen (Feuerwehr und Gemeindeverwaltung) werden im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen gehalten. Heute besteht für das Feuerwehrmagazin bekanntlich keine eigenständige Parzelle. Im Rahmen der Arealentwicklung resp. des qualitätssichernden Verfahrens ist eine eigenständige Parzelle für das Feuerwehrmagazin zu schaffen. Die Art der Eigentumsform für die Nutzungen der Gemeindeverwaltung wird im Rahmen der Investorenvereinbarung festgelegt.

#### 1.6 Zwischennutzung

Die Einwohnergemeinde Bolligen zieht in Betracht, während der Sanierung des Kindergartens am Stegackerweg ein entsprechendes Provisorium im bestehenden Schulhaus auf dem Flugbrunnenareal zu erstellen. Das Provisorium würde spätestens bis zum Vorliegen der 1. Baubewilligung für die Neuüberbauung Flugbrunnenareal rückgebaut sein. Die Investitionen für das Provisorium und dessen allfällige Rückbauten trägt die Einwohnergemeinde Bolligen.

#### 1.7 Nutzungsoption Kindergarten

Die Einwohnergemeinde Bolligen zieht in Betracht und ist allenfalls interessiert, im Erdgeschossbereich der neuen Wohnüberbauung auf dem Flugbrunnenareal eine Kindergartennutzung zu realisieren. Die genauen Bedürfnisse für diese Nutzung würde die Einwohnergemeinde Bolligen dem Investor in der Vorbereitung zum qualitätssichernden Verfahren bekannt geben.

#### 1.8 Vorgehen zum Verkauf

In einer ersten Phase wird das Grundstück Nr. 23 (mit allen Bauten des Schulhauses aber exklusive Feuerwehrmagazin) verkauft. Gleichzeitig werden dem Investor die Kaufsrechte für die zwei Privatgrundstücke (Grundstück Nr. 2249 und Grundstück 22) abgetreten.

Infolge der vorgesehenen Optionen „Feuerwehrmagazin“ und „Gemeindeverwaltung“ wird der Verkauf der Grundstücke Nrn. 43 und 30 wie nachstehend aufgeführt geregelt.

Die Grundstücke Nrn. 43 und 30 wie auch das neue Grundstück mit dem Feuerwehrmagazin (abzuparzellieren ab dem Grundstück Nr. 23) bleiben vorerst im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen. Für diese Grundstücke wird mit dem Investor ein Kaufvorvertrag abgeschlossen in dem Sinn, dass sich die Einwohnergemeinde Bolligen und der Investor verpflichten, nach Erteilung der Baubewilligung für das neue Gebäude auf Nr. 43 und nach der Aufteilung des neuen Gebäudes in Stockwerkeigentum, aber noch vor Beginn der Bauarbeiten, einen Kaufvertrag abzuschliessen:

- Für diejenigen Stockwerkeinheiten im neuen Gebäude „Gemeindeverwaltung“, welche durch den Investor erstellt werden (Wohnungen, Gewerberäume etc.);

- für das neu ab Nr. 23 abzuparzellierende Grundstück mit dem Feuerwehrmagazin für den Fall, dass das Feuerwehrmagazin an die Hühnerbühlstrasse (in den Bereich der heutigen Gemeindeverwaltung) verlegt werden sollte;
- für das Grundstück Nr. 30 mit den Bauten der Gemeindeverwaltung (mit Nutzen- und Schadensbeginn per Datum des Umzugs der Gemeindeverwaltung ins neue Gebäude auf dem Grundstück Nr. 43). Sollte das Feuerwehrmagazin in den Bereich des Grundstücks Nr. 30 verlegt werden, wird dieses Grundstück ganz oder zumindest teilweise im Eigentum der Einwohnergemeinde Bolligen verbleiben.

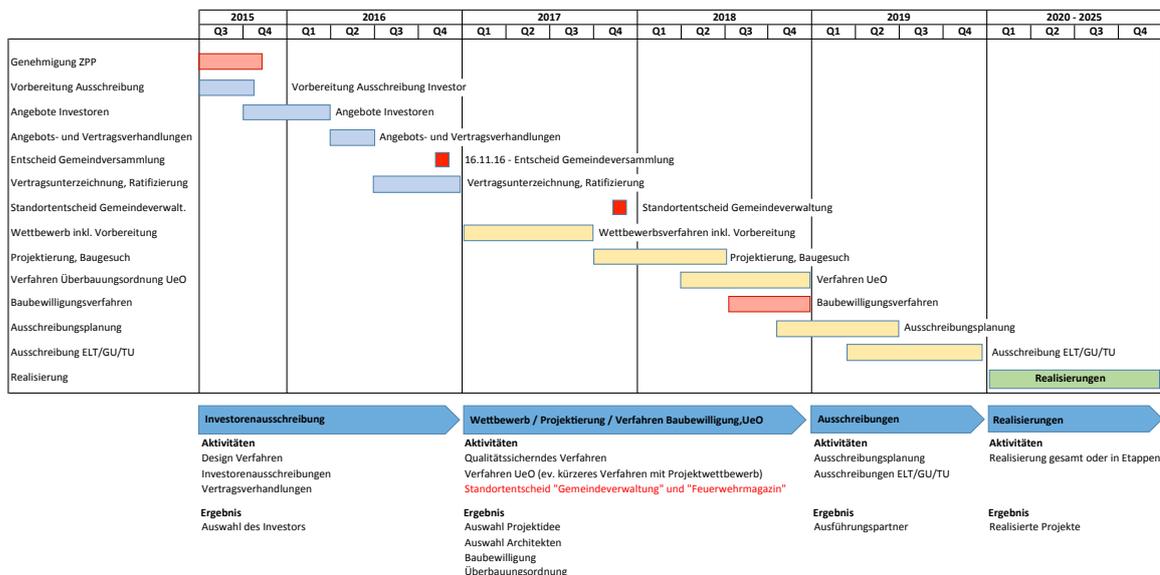
Die bauliche Realisierung der Räumlichkeiten der neuen Gemeindeverwaltung erfolgt dann durch den Investor. Dafür schliesst er mit der Einwohnergemeinde Bolligen einen Werkvertrag (z.B. auf schlüsselfertige Erstellung der Räumlichkeiten der neuen Gemeindeverwaltung zu einem Fixpreis) ab. Ein Werkvertrag würde auch abgeschlossen für das neue Feuerwehrmagazin für den Fall, dass dieses an die Hühnerbühlstrasse (im Bereich der heutigen Gemeindeverwaltung) verlegt werden sollte.

Auf diese Weise kann sichergestellt werden, dass die von der Einwohnergemeinde Bolligen auch in Zukunft benötigten Landanteile nicht zweimal handändern. Zudem bleibt die Einwohnergemeinde Bolligen flexibel je nach Ergebnis zur Standortfrage des „Feuerwehrmagazins“ und der „Gemeindeverwaltung“

## 1.9 Terminplan

Der folgende Terminplan gilt als Richtplan für die gesamte Arealentwicklung bis und mit Realisierung. Möglicherweise kann für die Überbauungsordnung (UeO) auch ein so genanntes kombiniertes Verfahren ins Auge gefasst werden (gleichzeitige Durchführung des UeO- und Baubewilligungsverfahrens). Die detaillierten Verfahrenstermine sind in Ziffer 4.7 dargestellt.

### Grobterminplan



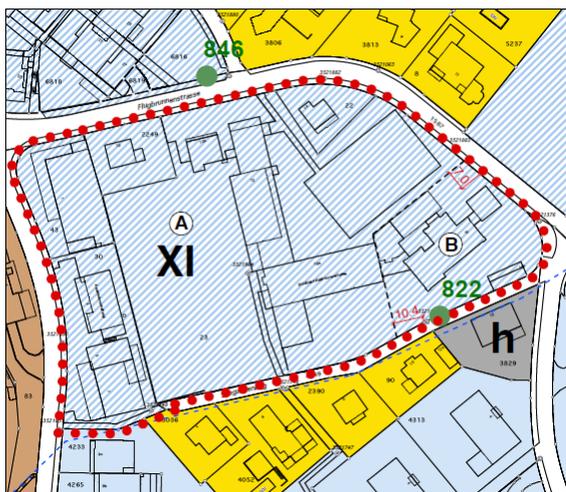
## 1.10 Ziel der Ausschreibung

Mit der vorliegenden Ausschreibung wird ein professioneller Investor ermittelt, der die Liegenschaften erwirbt und sich verpflichtet, auf der Basis des Zonenplans und des Baureglements ein qualitätssicherndes Verfahren unter Einbezug der Einwohnergemeinde Bolligen durchzu-

führen. Der Investor entwickelt, finanziert und realisiert das Siegerprojekt. Die Wohnungen sind teils als Stockwerkeigentum und teils als Mietwohnungen zu vermarkten.

## 2 Gegenstand / Projekt

### 2.1 Bearbeitungsgebiet



Areal in der ZPP gemäss Zonen- und Baureglement

#### **Liegenschaften der Einwohnergemeinde Bolligen** (vergleiche auch Investorenvereinbarung)

(A) Gemeindeland (exkl. Altes Schulhaus)	Parzellen Nrn. 23, 30, 43	11'112 m <sup>2</sup>
(B) Areal Altes Schulhaus	(prov. Parzellenfläche)	2'109 m <sup>2</sup>

#### **Privatliegenschaften im Bearbeitungsgebiet**

Alleineigentum Frau Martine Merk-Bigler	Parzelle Nr. 2249	595 m <sup>2</sup>
Alleineigentum Ulrich Hans Turtschi-Steiner	Parzelle Nr. 22	<u>444 m<sup>2</sup></u>
	<b>Total Parzellenfläche</b>	<b>14'260 m<sup>2</sup></b>

Auf der Basis von ausseramtlichen Verkehrswertgutachten hat die Einwohnergemeinde Bolligen beide Privatliegenschaften für die Arealentwicklung mittels Kaufrechtsvertrags gesichert.

Nach Unterzeichnung und Inkrafttreten der Investorenvereinbarung soll der Investor die Liegenschaften der Einwohnergemeinde Bolligen erwerben sowie das Kaufrecht der Privatliegenschaften ausüben.

### 2.2 Aktueller Entwicklungsstand

Die 2010 erarbeitete Nutzungs- und Machbarkeitsstudie zeigt fünf verschiedene Überbauungsvarianten mit 3-geschossigen Gebäuden auf. 2014 wurde eine weitere Nutzungs- und Machbarkeitsstudie als Ergänzung zur ursprünglichen Studie erarbeitet, welche drei der bisherigen Überbauungsvarianten zur Weiterverfolgung empfiehlt und Verdichtungsmöglichkeiten mit der Erhöhung um ein Geschoss aufzeigt. Es ist zu beachten, dass die Nutzungs- und Machbarkeitsstudien im bearbeitbaren Perimeter die beiden Grundstücke im Privateigentum integriert haben.

Im Baureglement besteht für die Zone ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu) eine maximale Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.85 mit einer maximalen Geschosshöhe von 4 Geschossen.

## 2.3 Kaufpreis

Obwohl noch nicht alle Details der Nutzungen und der daraus resultierenden Planungsparameter durch die Einwohnergemeinde Bolligen abschliessend bestimmt sind, hat die Einwohnergemeinde Bolligen sich entschieden, den Verkauf der Liegenschaften auf dem Flugbrunnenareal auszuschreiben.

Die Liegenschaften auf dem Flugbrunnenareal liegen in bester Lage innerhalb der Einwohnergemeinde Bolligen. Die Einwohnergemeinde Bolligen erwartet aufgrund der sehr guten Lage einen attraktiven Kaufpreis für die Liegenschaften.

Der definitive Kaufpreis steht erst mit der Rechtskraft der 1. Baubewilligung unter Berücksichtigung der definitiv anrechenbaren Landfläche fest.

## 2.4 Kaufpreis der bestehenden Liegenschaften

Der Investor offeriert der Einwohnergemeinde Bolligen einen attraktiven Kaufpreis in CHF/m<sup>2</sup> Landfläche.

Beim Kauf der bestehenden Liegenschaften ist denkbar, dass das geschützte Alte Schulhaus in geeigneter Form abparzelliert und allenfalls einem Drittinvestor verkauft wird. Die Einwohnergemeinde Bolligen verlangt, dass die Entwicklung des Flugbrunnenareals bis und mit den Baubewilligungsverfahren durch den mit der Vereinbarung gebundenen Investor erfolgt.

Der dem Kaufpreis (CHF/m<sup>2</sup> Landfläche) zugrunde liegende Gebäudewert für das Alte Schulhaus ist durch den Investor offenzulegen.

Die Gebäude, welche im Rahmen des Liegenschaftskaufs durch den Investor erworben und danach aus Folge der Projektentwicklung rückgebaut werden, sind mit CHF 1.— bewertet. Die bestehenden Liegenschaften auf dem Flugbrunnenareal sind vom Investor zu den folgenden Bedingungen zu erwerben.

Sektor / Parzellen	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis / Einheit
Sektor A, Parzellen Nrn. 23, 30, 43	11'112 <sup>1)</sup>	CHF/m <sup>2</sup> Landfläche
Sektor A, Option: mit Gemeindeverwaltung	11'112 <sup>1)</sup>	CHF/m <sup>2</sup> Landfläche
Sektor B (prov. Parzellenfläche)	2'109	CHF/m <sup>2</sup> Landfläche
Parzelle Nr. 2249	595	Ausübung Kaufrecht
Parzelle Nr. 22	444	Ausübung Kaufrecht

<sup>1)</sup> Die für die Eigentümlösung der Gemeinde eignen Nutzflächen (Gemeindeverwaltung und Feuerwehr) benötigten oder anrechenbaren Parzellenflächen werden entsprechend in Abzug gebracht und in den Vertragswerken berücksichtigt.

## 3 Leistungen des Investors

### 3.1 Erwerb

Zwischen der Einwohnergemeinde Bolligen als Grundeigentümerin und dem Investor werden eine Vereinbarung betreffend die Entwicklung, Finanzierung und Realisierung der Überbauung Flugbrunnenareal (nachfolgend Investorenvereinbarung) und im Anschluss ein Kaufvertrag sowie entsprechende Kaufvorverträge (vergleiche Ziffer 1.8) abgeschlossen.

**Der Investor kauft von der Einwohnergemeinde Bolligen:**

- die Liegenschaften im Sektor A (Parzellen Nrn. 23, 30, 43) mit einer Fläche von 11'112 m<sup>2</sup>, welche durch die noch zu definierende Eigentümlösung für die Nutzung des Verwaltungsgebäudes (Gemeindeverwaltung) und des Feuerwehrmagazins reduziert wird.
- die Liegenschaft im Sektor B mit einer provisorischen Parzellenfläche von 2'109 m<sup>2</sup>.

**Der Investor kauft durch Ausübung des Kaufrechts**, welches die Einwohnergemeinde Bolligen mit den Privateigentümerschaften eingegangen ist:

- die Liegenschaft im Sektor A (Parzelle Nr. 2249) mit einer Fläche von 595 m<sup>2</sup>.
- die Liegenschaft im Sektor A (Parzelle Nr. 22) mit einer Fläche von 444 m<sup>2</sup>.

Der Kaufpreis für die Liegenschaften der Einwohnergemeinde Bolligen ist wie folgt zu begleichen:

- 30 Tage nach Unterzeichnung und Inkrafttreten der Investorenvereinbarung sind 70% des Kaufpreises als A-Kontozahlung geschuldet.
- 30 Tage ab Rechtskraft der 1. Baubewilligung, spätestens jedoch 60 Monate nach Unterzeichnung und Inkrafttreten der Investorenvereinbarung sind die restlichen 30% des Kaufpreises geschuldet.

Der Kaufpreis für die Liegenschaften der Privateigentümer ist gemäss dem vorliegenden Kaufrechtsvertrag innert 30 Tagen nach Ausübung der Kaufrechte zu begleichen.

### 3.2 Qualitätssichernde Verfahren

Für die Entwicklung des Areals führt der Investor einen Studienauftrag oder Projektwettbewerb nach SIA 142 / 143 durch. Dabei gewährt er der Einwohnergemeinde Bolligen eine angemessene Vertretung in den Entscheidungsgremien. Das heisst, dass die Einwohnergemeinde Bolligen zwei Preisrichter und mindestens einen Fachrichter stellt.

Zudem sind die relevanten Fachstellen aus der Gemeindeverwaltung Bolligen beizuziehen. Der Investor finanziert das qualitätssichernde Verfahren inklusive die Entschädigung an die Teilnehmenden.

Mit dem Ziel ein Projekt zu realisieren, welches den erhöhten Anforderungen an Einordnung und Gestaltung genügt, sorgt der Investor dafür, dass das Siegerprojekt aus dem qualitätssichernden Verfahren mit den entsprechenden Empfehlungen der Wettbewerbsjury realisiert wird. Der Investor gewährt der Einwohnergemeinde Bolligen die Einflussnahme für qualitätssichernde Massnahmen bis zum Abschluss der Baubewilligungsverfahren.

Der Investor unterbreitet in seinem Angebot die entsprechenden Massnahmen zur Wahrung der geforderten Qualitätssicherung (vergleiche Ziffer 4.9).

### 3.3 Projektierung, Erwirkung UeO, Baubewilligung und Realisierung

Der Investor sichert und finanziert die weitere Projektierung des Siegerprojektes aus dem qualitätssichernden Verfahren zu und erwirkt Überbauungsordnung (UeO) und Baubewilligung. Die Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Bolligen unterstützt, sofern erforderlich, den Investor in der Erstellung und Erwirkung der UeO. Dort wo nötig, erwirkt der Investor auch die nötigen Abparzellierungen.

### 3.4 Realisierung und Vermarktung

Nach Erlangung der rechtskräftigen Baubewilligung realisiert der Investor die Überbauung auf eigene Rechnung. Die Realisierung kann in Etappen erfolgen.

Der Investor begründet die Stockwerkeigentumseinheiten. Er vermarktet beziehungsweise stellt die Vermarktung der Wohnungen und anderweitigen Nutzflächen sicher.

### 3.5 Verpflichtende Termine

Nach dem Zuschlag respektive der Unterzeichnung der Investorenvereinbarung hat der Investor das qualitätssichernde Verfahren, die Projektierung, die UeO, das Baugesuch sowie die Realisierung möglichst zügig voranzutreiben. Es gelten grundsätzlich folgende Termine:

- Ab Unterzeichnung und Inkrafttreten der Investorenvereinbarung ist innerhalb von 12 Monaten das qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.
- Das Baugesuch hat innert 24 Monate ab Inkrafttreten der Investorenvereinbarung zu erfolgen. Kann die UeO nicht in einem kombinierten Verfahren durchgeführt werden, so verlängert sich die Zeit für die Eingabe des Baugesuchs um 12 Monate.
- Spätestens 6 Monate nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung ist mit dem Bau zu beginnen.
- Der Investor ist frei, die Realisierung sinnvoll zu etappieren. Spätestens Ende 2025 soll jedoch das gesamte Flugbrunnenareal bebaut worden sein.

Der Investor legt bei seinem Angebot einen geeigneten Gesamtterminplan für die gesamte Projektdauer bei.

### 3.6 Altlasten

Das Flugbrunnenareal befindet sich nicht im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern. Der Investor übernimmt die erworbenen Liegenschaften in ihrem dazumal aktuellen Zustand und hat diese auf seine Kosten rechtskonform rückzubauen resp. zu sanieren.

### 3.7 Dienstbarkeiten

Die Dienstbarkeiten sind aus der beigelegten GRUDIS-Dokumentation zu entnehmen.

### 3.8 Gewährleistung

Der Investor händigt zur Sicherstellung der vertraglich geschuldeten Leistungen (Erfüllungsgarantie) mit Unterzeichnung der Investorenvereinbarung eine zeitlich unbefristete Bankgarantie bei einer in der Schweiz niedergelassenen Bank in Höhe von CHF 1.0 (einer) Million aus. Nach vollständiger Bezahlung des Kaufpreises werden dem Investor die geleisteten Sicherheiten zurückgegeben.

## 4 Verfahren

### 4.1 Veranstalterin

Veranstalterin der Investorenausschreibung ist die Einwohnergemeinde Bolligen als Grundeigentümerin.

#### 4.2 Verfahrensart- und ablauf

Die Investorenausschreibung untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht.

#### 4.3 Verfahrensablauf

Die eingereichten Angebote werden hinsichtlich der Erfüllung der Eignungs- und Zuschlagskriterien geprüft. Angebote, welche die Eignungskriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen. Die endgültige Auswahl erfolgt durch das Beurteilungsgremium (Ziffer 5.5) nach Anwendung der Zuschlagskriterien.

#### 4.4 Verbindlichkeit

Mit der Teilnahme an der Investorenausschreibung anerkennen die Teilnehmer die Ausschreibungs- und Programmbestimmungen, die Fragebeantwortung sowie den Entscheid des Beurteilungsgremiums in Ermessensfragen.

#### 4.5 Teilnahmeberechtigte

Zugelassen sind Investoren, welche die Eignungskriterien erfüllen.

#### 4.6 Entschädigung

Die Teilnahme an der Investorenausschreibung wird nicht entschädigt.

#### 4.7 Verfahrenstermine

Publikation, Direktanschriften	Ende Okt. 2015
Arealbesichtigung ( <i>Treffpunkt um 14.15 bei der Gemeindeverwaltung, Hühnerbühlstr. 3</i> )	11.11.2015
Schriftliche Fragenstellung bis	18.11.2015
Fragenbeantwortung bis	09.12.2015
Einreichung der Angebote	03.04.2016
Präsentation der Anbieter	April 2016
Auswahl für Vertragsverhandlungen	29.04.2016
Durchführung Vertragsverhandlungen	Mai, Juni 2016
Unterzeichnung der Investorenvereinbarung	30.06.2016
Ausarbeitung Kaufvertrag	Juli – Nov. 2016
Ratifizierung der Investorenvereinbarung	November 2016
Unterzeichnung Kaufvertrag und Grundbucheintrag	1. Quartal 2017

Die Termine gelten vorbehältlich der Genehmigung der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu) durch die Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen und durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR). Die Ratifizierung der Investorenvereinbarung erfolgt durch die Genehmigung der Gemeindeversammlung von Bolligen im November 2016. Mit der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die Inkrafttretung der Investorenvereinbarung. Gleichzeitig soll durch die Gemeindeversammlung der Gemeinderat ermächtigt werden, mit dem Investor den Kaufvertrag sowie die entsprechenden Kaufvorverträge abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen.

#### 4.8 Bezug der Ausschreibungsunterlagen

Die Ausschreibungsunterlagen stehen unter [www.bolligen.ch](http://www.bolligen.ch) > Aktuelles > Flugbrunnenareal zur Verfügung.

Folgende Unterlagen und Dokumente werden an die Bewerber abgegeben:

- Vereinbarung für die Entwicklung und Realisierung der Wohnsiedlung Flugbrunnenareal
- Nutzungs- und Machbarkeitsstudie Areal Flugbrunnenstrasse, 7.9.2010
- Nutzungs- und Machbarkeitsstudie Areal Flugbrunnenstrasse, Verdichtung, 28.4.2014
- GRUDIS-Dokumentation über die Parzellen im Bearbeitungsperimeter (auf Anfrage)
- Verkehrswertgutachten der zwei Privatgrundstücke (auf Anfrage)
- Kaufrechtsvertrag betreffend die Privatgrundstücke (auf Anfrage)
- ZPP Nr. XI «Flugbrunnenareal» (neu)
- Pläne Schulgebäude inkl. Altes Schulhaus

#### 4.9 Angebot, einzureichende Unterlagen

Mit dem Angebot haben die Investoren folgende Dokumente einzureichen:

Formelles

- Ausgefülltes Formular 1 zur Bestätigung der Eignungskriterien
- Ausgefülltes Formular 2 der Selbstdeklaration

Materielles

- Angebot Kaufpreis CHF/m<sup>2</sup> Landfläche gemäss Ziffer 2.4
- Offenlegung der dem Landpreis zugrunde liegende Gebäudewert für das Alte Schulhaus
- Referenzangaben des Investors über zwei ausgeführte Projekte ähnlicher Grösse, Bauart und Komplexität sowie die Erfahrungen mit Umbauten und K-Objekten (max. je 2 A4-Seiten)
- Beschreibung des qualitätssichernden Verfahrens inklusive Termine
- Marktanalyse inkl. Positionierung und anzustrebenden Wohnungsmix (max. 2 A4-Seiten)
- Vermarktungskonzept (max. 1 A4-Seite)
- Geeigneter Gesamtterminplan
- QM-Konzept (max. 2 A4-Seiten) zur Sicherstellung der Qualität, inklusive Mitwirkung der Einwohnergemeinde Bolligen bis und mit Baubewilligung

#### 4.10 Auskünfte zur Ausschreibung

Es werden keine mündlichen Auskünfte erteilt. Fragen zur Ausschreibung sind bis zum 18. November 2015 schriftlich an folgende Mailadresse der ausschreibenden Stelle zu richten:

Daniel Kramer, [dk@daniel-kramer.ch](mailto:dk@daniel-kramer.ch).

Die Antworten werden allen Bewerbern schriftlich (E-Mail) per 9. Dezember 2015 zugestellt.

#### 4.11 Eingabebestimmungen

Die Angebotsunterlagen (2-fach ausgedruckt und 1 x CD) sind bei der Bauverwaltung der Einwohnergemeinde Bolligen einzureichen.

Vermerk: **Entwicklung Flugbrunnenareal**

Eingabetermin: **3. April 2016**

Beachten Sie bitte die Schalteröffnungszeiten auf [www.bolligen.ch](http://www.bolligen.ch)  
Für Eingaben per Postzustellung ist der Poststempel massgebend.

#### 4.12 Arealbesichtigung

Eine begleitete Arealbesichtigung findet am Mittwoch, 11. November 2015, 14:15 Uhr (Treffpunkt bei der Gemeindeverwaltung an der Hühnerbühlstrasse 3), statt.

#### 4.13 Verfahrensabbruch

Die Einwohnergemeinde Bolligen behält sich vor, das Verfahren abubrechen und keinen Zuschlag zu erteilen, falls keine befriedigenden Angebote eingehen sollten. Forderungen auf Entschädigung oder Ersatz im Falle eines Verfahrensabbruchs sind ausgeschlossen.

### 5 Auswahl und Zuschlag

#### 5.1 Anforderungen

Damit ein Angebot berücksichtigt wird, sind für die Anbieter (interessierte Investoren) folgende Anforderungen vorausgesetzt:

- Genügende Finanzkraft
- Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung als Investor von Überbauungen mit vergleichbaren Aufgabenstellungen
- Kompetenz für die Führung eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss SIA
- Verfügt über die Kompetenzen in der Vermarktung von Eigentums- und Mietwohnungen

Der Investor tritt als alleiniger verantwortlicher Ansprechpartner gegenüber der Einwohnergemeinde Bolligen auf.

#### 5.2 Eignungskriterien

Die Anbieter haben folgende Auflagen zu erfüllen:

- Akzeptieren der Investorenvereinbarung
- Kenntnisnahme der Grunddienstbarkeiten
- Verpflichtung für die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens nach SIA 142 / 143 mit vorgegebener Mitwirkung der Einwohnergemeinde Bolligen
- Nachweis der Bonität anhand einer Selbstdeklaration
- Zustimmung zu Lösungen für Zwischennutzung Kindergartenprovisorium
- Bereitschaft zur Lösungsfindung einer möglichen Kindergartennutzung

#### 5.3 Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien werden wie folgt gewichtet:

- |  | Gewicht |
|--|---------|
| ▪ Angebot beinhaltend aus Kaufpreise CHF/m <sup>2</sup> Landfläche   | 60%     |
| ▪ Erfahrung des Investors im Umgang mit architektonisch und gestalterisch hochstehenden Wohnbauten anhand von zwei ausgeführten Referenzprojekten mit ähnlicher Grösse, Bauart und Komplexität; Erfahrung des Investors bei der Führung von Studienaufträgen oder anderen qualitätssichernden Verfahren; Marktanalyse und Vermarktungskonzept; QM-Konzept; geeigneter Terminplan; Präsentation des Angebots und Gesamteindruck der Bewerbung | 40%     |

Nach der Beurteilung der Angebote wird der Entscheid durch das Beurteilungsgremium gefällt. Vor dem definitiven Zuschlag können zur Verifizierung der Angebote und zur Überprüfung der

Nachweise über die Sicherstellung mit den Anbietern Gespräche geführt und in gegenseitiger Absprache Referenzen eingeholt werden.

Das Ergreifen von Rechtsmitteln gegen die Beschlüsse des Beurteilungsgremiums ist ausgeschlossen.

#### 5.4 Vorbehalt für die Realisierbarkeit

Der Zuschlag erfolgt vorbehältlich der Zustimmung des Gemeinderates und der Gemeindeversammlung der Einwohnergemeinde Bolligen. Die Realisierung bedarf einer rechtsgültigen UeO und Baubewilligung, die durch den Investor zu erwirken ist.

#### 5.5 Beurteilungsgremium

Mitglieder des Beurteilungsgremiums sind mit je einem Stimmrecht:

- Gemeindepräsident als Vorsitzender
- Gemeinderat Ressort Planung
- Gemeinderat Ressort Finanzen
- Bauverwalter
- Gemeindeschreiber

Das Beurteilungsgremium wurde ausschliesslich für die vorliegende Investorenausschreibung konstituiert. Die Begleitung des Gremiums erfolgt ohne Stimmrecht extern durch Daniel Kramer, Daniel Kramer GmbH.

#### 5.6 Zuschlag

Den Zuschlag erhält das Angebot, welches die unter Ziffer 5.3 genannten Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Der Zuschlag bedarf der schriftlichen Form und kommt mit der Unterzeichnung der Investorenvereinbarung zustande. Die Genehmigung der ZPP Nr. XI "Flugbrunnenareal" (neu) durch das AGR wird dafür vorausgesetzt.

## 6 Allgemeine und besondere Bestimmungen

### 6.1 Gültigkeit der Angebote

Das Angebot ist bis mindestens 12 Monate nach dem Eingabetermin verbindlich.

## 7 Genehmigung

Die vorliegende Investorenausschreibung wurde durch das Beurteilungsgremium beraten und zusammen mit dem Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Bolligen hat der Investorenvereinbarung und der vorliegenden Investorenausschreibung am 12. Oktober 2015 zugestimmt.

## 8 Impressum

Verfasser: Daniel Kramer GmbH, Daniel Kramer und Stéphane Buthey