

Fragen Baurechtsnehmer

Nr.	Fragen	Antworten
1	Es ist (siehe «E Rechtsform», Seite 29) regelmässig von «Genossenschaft» die Rede. Sowag hat als Ziel den gemeinnützigen Wohnungsbau, allerdings in der Rechtsform der AG. Geht das?	Ja, es gibt gemeinnützige AGs, optimalerweise erfüllen die Statuten der AG die Anforderungen gem. WRFV des Bundes Art. 37
2	Kann eine Bewerbung mit dem Stiftungszweck «BVG» erfolgreich beurteilt werden?	Ja, eine Bewerbung mit dem Stiftungszweck "BVG" kann erfolgreich beurteilt werden.
3	Gibt es einen direkten Kontakt zur Mieterschaft der Schulstr. 11-13? Interessierte könnten so frühzeitig in die Planungen eingebunden werden.	Die Gemeinde stellt gern den Kontakt zur Vermieterschaft/ Bewirtschaftung der Schulstrasse 11-13 her.
4	Existiert eine Liste der weiteren an einem Baurecht interessierten Mitbewerber und könnten Sie uns diese zur Verfügung stellen? So liessen sich mögliche Kooperationen leichter ausloten.	Die Gemeinde prüft die Frage hinsichtlich des Datenschutzes und gibt dann Rückmeldung.
5	Haben die Bewerber / Teilnehmer die Möglichkeit, ihre Nutzungskonzepte in Form einer Präsentation dem Gemeinderat vorzustellen?	Das Bewertungsgremium behält sich vor, einen Teil der Anbieter zu einer Präsentation ihrer Bewerbung einzuladen.
6	Was ist unter Pkt. 1.1.1.2 mit dem Begriff «Regulierung» gemeint?	Unter der "Reglierung" wird in diesem Punkt die Bedingungen zur Abwicklung der Heimfallentschädigung formuliert. (Reglierung = Regulierung)
7	Unter welchen Aspekten erfolgt die «räumliche Zuteilung» für den Fall dass sich für einzelne BR-Parzellen mehrere Interessenten gleichzeitig bewerben?	Der Entscheidprozess ist ein komplexer Prozess. Die Entscheidung wird unter Abwägung der Auswahlkriterien gemäss 4.7 Seite 30 vorgenommen.
8	Ist es möglich, sich für mehrere Parzellen mit einer Priorisierung zu bewerben?	Die Interessenten können sich für mehrere Parzellen bewerben. Wenn sie sich für mehrere Parzellen bewerben, wird eine Angabe der Priorisierung empfohlen. An einen Baurechtsnehmer werden voraussichtlich maximal drei Parzellen vergeben.

Nr.	Fragen	Antworten
9	Besteht eine Tabelle mit einer gesamthaften Darstellung aller Baurechtsparzellen (mit Angabe der Fläche, der BGF, des Baurechtszinses etc.)? Können Sie uns diese zustellen?	Siehe Bewerbungsvorlage auf S.8: www.zentrum-birsfelden.ch
10	Ist es möglich, die detaillierten GF-Angaben pro Baufeld, Gebäude, Geschoss, Nutzungsart und ggf. Dienstbarkeitsflächen (z.B. AEH-Einfahrt und Veloräume) zu erhalten? Im Katalog der Baurechtsparzellen sind manchmal z.B. verschiedene EG-Nutzungen in einer GF-Zahl zusammengefasst und/oder in der axonometrischen Ansicht ist das Ausmass des Gewerbeanteils nicht klar erkennbar.	Aktuell sind noch keine detaillierteren Angaben zu den Nutzflächen erarbeitet (siehe Katalog Baurechtsparzellen)
11	Wie viele Bauparzellen dürfen maximal durch einen Architekten (z.B. HGS) geplant und realisiert werden? Welche Anforderungen werden an ein allfälliges Varianzverfahren und/oder hinsichtlich besonderer architektonischer Sorgfalt gestellt?	Es ist keine Maximalezahl für Projekte aus der Hand eines Architekturbüros definiert. Die geforderten Varianzverfahren dienen der Qualitätssicherung. Dafür soll in Absprache mit der Geinde ein dafür geeignetes Verfahren bestimmt werden.
12	Baurechtsparzellen/Losgrösse; Gibt es eine maximale Anzahl an Baurechtsparzellen, respektive eine Maximalanzahl an BGF durch einen Baurechtsnehmer? Hinweis: Wir sind im Sinne eines adäquaten Investments an einer maximalen (mindestens 3 Parzellen) Investitionsmöglichkeit interessiert.	Die maximale Vergabegrenze liegt bei 3 Baurechtsparzellen. Die maximale Vergabegrenze bezieht sich nicht die BGF.
13	Unter «G Mietzinservartungen» erwarten Sie Angaben zu den vorgesehenen Mietzinsen. Eine eigentliche Mietzinskontrolle nach starrem Schema ist aber offenbar nicht vorgesehen. Trifft dies zu?	Es erfolgt in dem Sinne eine Mietzinskontrolle, als dass die Gemeinde vor Vergabe der Baurechte die mit den Mietzinsangaben hinterlegten Konzepte auf deren wirtschaftliche Tragfähigkeit hin prüfen und die Baurechtszinsen gemäss Partnerschaftlichem Baurechtsvertrag (Basler Modell) nach 5 Jahren den Realitäten angepasst werden. Dazu sind die BRN über die Mieterwartungen respektive über die tatsächlichen Mieterträge auskunftspflichtig.
14	Konzeptskizzen / Bewerbungsunterlagen; Welche Unterlagen und in welcher Form werden mindestens erbeten? In welchem Massstab und Anzahl sind Nutzungskonzepte planerisch aufzuzeigen?	Die Bewerbung sollte in ihrer Gesamtheit mindestens die Idee, das Konzept mindestens gemäss der genannten Auswahlkriterien (4.7, Seite 30) vermitteln können. Der Umfang ist nicht auf die Bewerbungsvorlage beschränkt (siehe Bewerbungsvorlage auf Website: www.zentrum-birsfelden.ch)

Nr.	Fragen	Antworten
15	<p>Mobilitätskonzept/3 Parkplatzmodelle; Besteht hier eine freie Wahl pro Baurechtsnehmer oder wann wird das entsprechende Modell für die Gesamtüberbauung festgelegt?</p>	<p>Die Baurechtsgeberin strebt mit dem Mobilitätskonzept ein reduziertes PP-Angebot im gesamten Zentrumsareal an. Ein Mix von Parzellen mit unterschiedlichem PP-Bedarf ist denkbar, es besteht die Wahlmöglichkeit zwischen min 0.3 und max 1.0 PP/Wohneinheit. Darin enthalten sind jeweils 0.3 Besucher-PP, die im Parkplatzpool "Besucher" zusammengefasst werden. Die BR-Nehmenden (BRN) geben ihr «Wunschmodell» vor. Alle Wünsche der BRN werden dann zusammengetragen und geprüft, ob alle Wünsche betreffend Parkplatzzahl erfüllt werden können. Das Beurteilungsmass ist das vorhandene Parkplatangebot «Stamm-PP für Wohnen» für das Gesamtareal. Sollte die Anzahl gewünschter Parkplätze das Angebot überschreiten, so wird die Gemeinde die Maximalparkplatzzahl pro BRN vorgeben (müssen). Die BRN müssen generell damit rechnen, dass Sie einem PP-Modell zugewiesen werden. Die Auswahl der BRN und die Zuordnung von «Parkplatzkontingenten» (für Stammplätze Wohnen) an die einzelnen BRN fällt die Gemeinde nach Anhörung der Wünsche der Baurechtsnehmer (siehe auch Verkehrsgutachten, Anhang 1 Planungsbericht).</p>
16	<p>Ist es denkbar, dass ein Baurechtsnehmer auf seinem Gebäude eine Thermo-Solaranlage zur Gewinnung von Brauchwarmwasser für das eigene Gebäude erstellt (vgl. Seite 19 unten)?</p>	<p>Der Entwurf des QP-Reglementes sieht vor, dass alle Baurechtspartellen ihre Heizwärme und das Warmwasser über ein bestehendes Fernwärmenetz (Alternativ-Energie Birsfelden AG) beziehen. Bis 2.11.2020 können im Rahmen des öff. Mitwirkungsverfahrens auch die BRN-Interessenten ihre Rückmeldungen zum QP-Entwurf abgeben</p>
17	<p>Die Wärmeversorgung erfolgt ausschliesslich durch den lokalen Fernwärmeversorger. Wie sind die vertraglichen Konditionen bei einem möglichen Contracting gestaltet?</p>	<p>Die Vertragsbedingungen sind zum heutigen Stand noch nicht bekannt. Die Zentrumsentwicklung legt jedoch eine koordinierte Planung und Abstimmung zwischen Baurechtsnehmern, Baurechtsgeberin und Primeo Energie nahe.</p>
18	<p>Energiegewinnung; Gibt es Angaben zu den Konditionen des Contractingmodells mit bestehendem Fernwärmenetz?</p>	<p>Siehe Antwort zu Frage 17</p>

Nr.	Fragen	Antworten
19	Wie funktionieren die 2 Rampenparzellen rechtlich – wer ist berechtigt etc.? Wer baut und zahlt die Autoeinstellhallen?	<p>Die Einstellhallen Süd wird durch die Gemeinde oder einen oder mehrere an diese Einstellhalle angebundenen Baurechtsnehmer realisiert. Die AEH Süd steht in Gemeinde-Eigentum mit teilweisen unterirdischen Überbaurechten und wird von ihr betrieben. Die übrigen Baurechtsnehmer werden mittels BR-Vertrag verpflichtet, eine zu definierende Anzahl PP anzumieten. Es empfiehlt sich, die Möglichkeit der Realisierung der Einstellhalle Süd bei Interesse an Parzelle A1 und/oder B1 zu prüfen und wenn gewünscht in der Bewerbung anzumelden und zu beschreiben.</p> <p>Die Einstellhalle Nord wird durch einen oder mehrere an diese Einstellhalle angebundenen Baurechtsnehmer erstellt und verbleibt in deren Eigentum. In Abhängigkeit der konkreten Konstellation sind unterschiedliche Eigentumsformen für die Einstellhalle Nord möglich, es empfiehlt sich, die Erstellung der Parzellen D und E eng zu koordinieren. Es ist sinnvoll das Interesse an der Erstellung der Einstellhalle anzumelden. Das PP-Modell im Baufeld Nord wird im Rahmen der Vergabegespräche auf seine Machbarkeit geprüft, die Ausformulierung obliegt den Baurechtsnehmern der angrenzten Parzellen.</p>
20	Wie funktioniert die Bemessung, die Erstellung, die Zuteilung und der Betrieb der Einstellhallenplätze genau? Bilden die von einer gemeinsamen AEH betroffenen Baufelder zusammen eine Miteigentümergeinschaft, die zusammen plant, baut und betreibt? Oder handelt es sich um ein anderes Modell?	<p>Siehe Antworten zu den Frage 15 und 19 Siehe auch Verkehrsgutachten, Anhang 1 Planungsbericht</p>
21	Anbindung MIV und Parkierung: Die Einstellhalle Nord wird durch einen oder mehrere an diese Einstellhalle angebundenen Baurechtsnehmer erstellt und verbleibt in deren Eigentum. > Muss man das Interesse am Bau dieser AEH (oder eines Teils davon) anmelden und ist dies ein Vergabekriterium? Was wäre ein Teiler bei der Erstellung, bzw. wann wird dieser klar?	Siehe Antwort zu Frage 19

Nr.	Fragen	Antworten
22	Erstellung / Finanzierung Einstellhallen; Wie ist die Etappierung und Umsetzung der beiden Einstellhallen angedacht? Sind nach Fertigstellung der Etappe 1 und 2 bereits ausreichend Stellplätze für die Bewohner verfügbar? Sinnstiftenderweise müssten beide Einstellhallen vorweg erstellt werden.	<p>Siehe Antwort zu Frage 19</p> <p>Die Einstellhalle Süd ist in enger Abstimmung mit den Parzellen A1/B1 zu planen, da sich Zufahrten und öffentliche Abgänge zur Einstellhalle auf diesen beiden Parzellen befinden. Die Einstellhalle ist vor Umsetzung der Parzellen A1/B1 fertigzustellen.</p> <p>Die Einstellhalle Süd erfüllt das gem. Mobilitätskonzept nötige PP-Angebot für das Baufeld Süd.</p> <p>Die Einstellhalle Nord erfüllt das gem. Mobilitätskonzept nötige PP-Angebot für das Baufeld Nord.</p> <p>Siehe auch Verkehrsgutachten: Anhang 1 Planungsbericht</p>
23	Parkplätze; Wie ist der Parkplatzschlüssel, respektive die Verpflichtung zur Miete von PP? Wie erfolgt die Vergabe von Stellplätzen zu den Baurechtparzellen? (Stichwort: Kurze Wege / Antritt zur Mieteinheit). Sind die Zugänglichkeiten zu den Kernen wo möglich unterirdisch möglich? (Stichwort Komfort, trockenen Fusses)	<p>Siehe Antwort zu Frage 17</p> <p>Die Parzellen A1/B1/B2/B3 schliessen unmittelbar an die Einstellhalle und es besteht die Möglichkeit einen direkten Zugang im UG in die Einstellhalle zu realisieren. Es wird geplant die Stammparkplätze wenn möglich in der Nähe der entsprechenden unterirdischen Hauszugänge anzubieten. Die angestrebte Belegung des Quartiers ist mit dem Komfort "trockenen Fusses" abzuwägen.</p>
24	Unterirdische und ebenerdige gedeckte Parkplätze&Velostationen; Welchen Bedarf (Stammparkplätze, Besucherparkplätze) decken die durch die Gemeinde bereitgestellten Anlagen ab? Kommen diese auf allgemeinem Grund, d.h. ausserhalb der Baurechtsparzelle unter? Von welchem zusätzlichen Eigenbedarf gemäss individuellem Nutzungskonzept ist im Weiteren auszugehen?	<p>Die Stammparkplätze Velo müssen auf eigenem Grund bzw. im Gebäude erstellt werden. Für Parzellen A1-A4 ist ein gemeinschaftlicher Stellbereich auf Parzelle A1 am östlichen Parzellenrand vorgesehen, der einen Teil der notwendigen Velo-StammPP aufnimmt.</p> <p>Siehe Verkehrsgutachten Punkt 4.11: Anhang 1 Planungsbericht</p>

Nr.	Fragen	Antworten
25	Es ist verschiedentlich von Schlüsselparzellen die Rede. Dabei wird entweder der Beizug von Architekt H. Gugger, ein Varianzverfahren oder «eine besondere architektonische Sorgfalt» verlangt (Seite 21, Ziffer 2.5). Was verlangen Sie beim letzteren Vorgehen?	<p>Als Schlüsselparzellen gelten die Parzellen A1/A4/B1/C3/D/F</p> <p>Für diese Parzellen gilt der Beizug des Harry Gugger Studios oder die Durchführung eines Varianzverfahrens vorgängig zum Baugesuchsverfahren. Als Varianzverfahren ist der Wettbewerb (Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb) mit min. 3 Teilnehmern in Anlehnung an SIA 142 vorgesehen. Alternativ dazu kann in Abstimmung mit der Beurechtsgeberin ein geeignetes qualitätssicherndes Verfahren definiert werden.</p> <p>Jury: Fachpreisrichter Architektur, Vertreter Bauherrschaft, Vertreter Gemeinde/Bewertungsgremium</p> <p>Eine Ausnahme bilden Parzellen A4 und D, mit vergleichsweise geringem Investitionsvolumen. Hier ist aufzuzeigen, mit welchen Mitteln die Architektur auf die direkte Nachbarschaft, die Alte Turnhalle, eingeht. Sofern vom Baurechtsnehmer nicht weitere Parzellen beplant werden, liegt es im Ermessensspielraum der Gemeinde hier auf ein Varianzverfahren zugunsten einer qualitätssichernden Begleitung des Planungsprozesses zu verzichten.</p>
26	Gestaltungsgrundsätze > Wer beurteilt den harmonischen Gesamteindruck von Architektur, Material und Farbe?	Die Gemeinde wird über das Evaluationsverfahren durch das Bewertungsgremium bei der Prüfung der Einhaltung der Gestaltungsgrundsätze unterstützt (siehe Seite 24). Dies erfolgt idealerweise vorgängig zur Baugesuchsanfrage.
27	Gestaltungskonzept, Abstimmung mit den Nachbarn > Wie funktioniert diese, wer moderiert sie?	<p>Die ausgewählten Baurechtsnehmer werden informiert und zur Koordination aufgefordert. Grundsätzlich sind die Schnittstellen zwischen den Parzellen und Infrastrukturen nach Möglichkeit einfach gestaltet worden.</p> <p>Im Evaluationsverfahren wird sich feststellen lassen, ob, wo und wie eine Koordination der benachbarten Parzellen durch die Baurechtsgeberin notwendig ist.</p>
28	Schlüsselparzellen > Wie muss das Varianzverfahren aufgebaut sein (Anzahl Teilnehmende, Zulassung usw.), wer muss neben dem Bauherrn zwingend Teil der Jury sein?	<p>Als Varianzverfahren ist der Wettbewerb (Projekt- oder Gesamtleistungswettbewerb) mit min. 3 Teilnehmern in Anlehnung an SIA 142 vorgesehen. Alternativ dazu kann in Abstimmung mit der Beurechtsgeberin ein geeignetes qualitätssicherndes Verfahren definiert werden. Jury: Fachpreisrichter Architektur, Vertreter Bauherrschaft, Vertreter Gemeinde/Bewertungsgremium</p>

Nr.	Fragen	Antworten
29	Wie hoch ist die Wahrscheinlichkeit, dass die Projektauswahl der Baufelder über ein Varianzverfahren stattfindet?	Die Baurechtsnehmer werden aufgrund ihrer im Bewerbungsformular dargestellten Konzepte und Investitionsvorstellungen ausgewählt. Der für eine Schlüsselparzelle ausgewählte Baurechtsnehmer ist verpflichtet, das Varianzverfahren für die architektonische Umsetzung seines Konzeptes durchzuführen (siehe auch Antwort zu Frage 31) .
30	Müssen die angedachten Varianzverfahren z.B. gemäss SIA durchgeführt werden?	Siehe Antwort zu Frage 28
31	Ist ein Varianzverfahren nur für die Schlüsselparzellen vorgesehen und die anderen Parzellen sind davon befreit?	Ein Varianzverfahren ist nur für die Schlüsselparzellen (A1, A4, B1, C3, D und F) durchzuführen. Die anderen Parzellen sind davon befreit, wenn sie unabhängig voneinander realisiert werden. Sollte ein Baurechtsnehmer z.B. drei verschiedene aneinandergrenzende Parzellen erwerben, dann gilt auch hier eine Verpflichtung für ein Varianzverfahren.
32	Liegt der Entscheid, ob auf den Parzellen C in der ersten oder in der dritten Phase gebaut wird, bei den Baurechtnehmenden? Wenn nicht: Wer entscheidet wann und nach welchen Kriterien?	Es ist das Anliegen der Baurechtsgeberin die Zentrumsentwicklung möglichst zügig voranzutreiben. Die Etappierung der Parzellen C wird im Laufe der Baurechtsnehmerevaluation definiert werden, es ist sinnvoll bei der Bewerbung die anvisierte Etappe anzugeben. Mit der Realisierung der Baurechtsparzellen C1-C3 und A2-A4 in den Etappen 1/3 resp. 3 soll erst nach Abbruch der Liegenschaft Schulstrasse 11/13 (Gebäude I) begonnen werden, um die Bewohner der Bestandsliegenschaft vor den baubedingten Beeinträchtigungen weitestgehend schützen zu können.
33	Gemäss Visualisierung soll der Eingang der alten Turnhalle nach Westen verschoben werden (bisher auf der Längsseite). Ist die Umsetzung auch so geplant? In welcher Etappe ist der Umbau der alten Turnhalle vorgesehen?	Der Hauptzugang zur Turnhalle ist in Richtung Westen vorgesehen, resp. (öffentliche) Veranstaltungen orientieren sich entsprechend zum Lavaterplatz und die Gasse zwischen Turnhalle und Baustein D bleibt dem Wohnen vorbehalten. Es ist geplant, die Entwicklung eines konkreten Nutzungs- und Betreuungskonzeptes und die Sanierungsplanung der Turnhalle mit Abschluss Etappe 1 voranzutreiben.

Nr.	Fragen	Antworten
34	An einer Infoveranstaltung wurde mitgeteilt, dass der Haupteingang für die Kinder in das Kirchmattschulhaus auf die Westseite verschoben werden soll. Ist die Umsetzung immer noch so geplant? Ist die Machbarkeit schon geprüft worden? In welcher Etappe ist dieser Umbau vorgesehen?	Gemäss aktuell vorliegendem Vorprojekt wird der Hauptzugang von der Ost- auf die Westseite des Kirchmattschulhauses verlegt. Bei optimalem Ablauf aller besetzender funktional-räumlicher Abhängigkeit kann mit heutigem Wissen der schnellstmögliche Realisierungszeitpunkt auf 2022/2023 terminiert werden.
35	Wie konkret sind die Etappierungen zu verstehen? Was passiert bei allfälligen Bauverzögerungen für die zum Zeitpunkt bauende Partei und auch die noch zukünftigen Parteien?	Die Etappierungszeiträume sind verpflichtend (Siehe Seite 25, Verbindlichkeit Weiterentwicklung, siehe Vorabzug Baurechtsvertrag), es ist Ziel der Gemeinde, dass die Entwicklung des Zentrums gesamthaft und zügig realisiert werden kann. Die Baurechtsgeberin wird bei der Auswahl der Baurechtsnehmer deren Leistungsfähigkeit, Referenzen bzw. Referenzen ihrer Partner für die Umsetzung abfragen. Die Schnittstellen zwischen den Parzellen wurden nach Möglichkeit einfach gestaltet, die Koordination in der Planungs- und Bauphase wird angeregt bzw. sofern notwendig durch die Baurechtsgeberin begleitet.
36	Besteht ein Gremium der Gemeinde, welches die Etappierung und Koordination der Baurechtsnehmer unterstützt bzw. kontrolliert?	Ein Gremium besteht nicht, die Gemeinde nimmt höchstens eine vermittelnde/begleitende Rolle ein. Eine Koordination soll durch die Baurechtsnehmer in geeignetem Umfang eigenständig organisiert werden.
37	Etappierung innerhalb eines Baufeldes; Welchen Beitrag leistet die Gemeinde, dass die Koordinationspflicht unter den Parteien nicht zu einem Bauverzug führt, sprich, dass eine Partei an der Umsetzung aufgrund Dritter behindert wird?	Grundsätzlich sind die Baufelder (mit Ausnahme der Krankoordination) unabhängig bebaubar. Sollte sich eine Terminanpassung für ein Projekt aus Koordinationsgründen als sinnvoll erweisen, könnte allenfalls die 18 Monatsfrist des Zahlungsbegins des effektiven BR-Zinses aufgeschoben werden.
38	Wie genau muss man sich das freigestellte Grundstück vorstellen? Genaue Definition «1m unter Niveau mit Kies aufgefüllt» -> welches Niveau?	Die Angabe ca. "1 Meter Tiefe" ist sehr grob zu verstehen und gilt für mit Hochbauten versehene Grundstücke. Bei heute nicht bebauten Arealteilen wird die Übergabekote über minus 1m sein.

Nr.	Fragen	Antworten
39	Ist ein genauer Bericht des Geologischen Gutachtens vorhanden?	<p>Ein aktueller geologischer Bericht liegt nicht vor. 1992 wurden in Vorbereitung des Baus der Gebäude Hauptstrasse 75/77 (Gebäude G und H) drei Sondierbohrungen ausgeführt. Dabei wurden bei allen drei Bohrungen eine 1m mächtige künstliche Auffüllung festgestellt. Es ist gut möglich, dass das Areal einmal aufgeschüttet wurde und diese Auffüllung praktisch überall zu erwarten ist. Ob dem aufgefüllten Material Fremdstoffe beigemischt wurden, was sich auf die Aushubkosten auswirken würde, ist nicht bekannt.</p> <p>Als zweite Einheit hat man bis in eine Tiefe von 3m bis 4m Birsschotter aufgeschlossen, die an und für sich einen guten Baugrund darstellen. Die darin eingelagerten Sandlinsen kann man gesamthaft vernachlässigen.</p> <p>Unter den Birsschottern, d.h. unterhalb 3m bis 4m Tiefe, folgen saubere Rheinschotter, die einen hervorragenden Baugrund bilden.</p> <p>Im Dezember 1992 wurde ein Grundwasserstand von knapp 250m ü.M. gemessen. Die Angabe eines hohen Grundwasserspiegels um Kote 251m ü.M ist plausibel. Der höchste Grundwasserspiegel (HHW) dürfte nur wenig darüber liegen.</p>
40	Werden vor der effektiven Bauphase «Riss- und Zustandsprotokolle» der angrenzenden Strassen und Gebäuden durchgeführt? Werden hierfür die Grundlagen von der Gemeinde oder von den einzelnen Baurechtsnehmern erstellt?	<p>Riss- und Zustandsprotokolle sind im Sinne einer vorsorglichen Beweisaufnahme durch den Baurechtsnehmer/Bauherren anzufertigen. Sie dienen im Gerichtsfall zu dessen Absicherung.</p>
41	Kann genaueres über die im Quartierplan erwähnte archäologische Schutzzone gesagt werden? Konkrete Hinweise? Ist es z.B. möglich, dass bei einem Fund der Bau von Gebäuden auf den Baurechtspartellen verhindert werden kann?	<p>Liegt ein Bauprojekt innerhalb einer archäologischen Schutzzone oder im Bereich bekannter Fundstellen, ist mit archäologischen Befunden zu rechnen. Angaben zu den bauvorbereitenden Abklärungen und Massnahmen entnehmen Sie bitte den Merkblatt:</p> <p>https://www.archaeologie.bl.ch/uploads/files/website/Merkblatt_Baueinsprache.pdf</p>

Nr.	Fragen	Antworten
42	Altlasten; Wer trägt die Bodenrisiken?	Die Gemeinde übernimmt keine Verantwortung über die Tauglichkeit des Baugrund. Für Altlasten im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung ist die Grundeigentümerin, die Gemeinde, zuständig. Die Parzelle ist nicht im Altlastenkaster des Kt. BL verzeichnet.
43	Archäologische Schutzzone; Welche Erkenntnisse liegen zu dieser vor, von welchen Risiken in Punkto Bauverzug ist auszugehen?	Siehe Antwort zu Frage 41
44	Parzellen in Privatbesitz; Liegen seitens der Eigentümer der insgesamt 4 Parzellen innerhalb des QP's Verzichtserklärungen betreffend Rekurse auf Baueingaben der Baurechtsnehmer vor, welche sich streng an die Vorgaben des QP's halten?	Aktuell liegen keine Verzichtserklärungen betreffend Rekurse auf Baueingaben vor.
45	Werden bei der aktuellen Weiterbearbeitung des Quartierplanes, welcher bis Mitte 2021 ausgearbeitet und festgesetzt werden soll, die gleichen Beteiligten involviert sein? Oder werden die Interessenten der Baurechtsnehmerparzellen allfällig beigezogen?	Die Interessenten der Baurechtsparzellen haben die Möglichkeit, sich am öffentlichen Mitwirkungsverfahren im Rahmen des QP-Verfahrens zu beteiligen. Die Frist für die öffentliche Mitwirkung wurde bis 2.11.2020 verlängert.
46	Inwiefern sind die «Privaten Eigentümer» in diesem Quartierplan Prozess involviert?	Die Gemeinde ist im Quartierplanprozess federführend. Die vier privaten Grundstückeigentümer sind zu ihren jeweiligen Parzellen involviert.
47	Werden die Dienstbarkeiten über die «gesamte» Entwicklungszone bezogen oder müssen sich die einzelnen Baurechtsnehmer untereinander koordinieren?	Die grundlegenden Dienstbarkeiten werden im Baurechts- resp. im Quartierplanvertrag definiert (siehe Vorabzug Baurechtsvertrag).
48	Existiert ein dreidimensionales Modell des Zentrum-Areals, das besichtigt werden kann?	Ein Modell M 1:500 kann bis mindestens 2.11.2020 in der Gemeindeverwaltung im Rahmen der Öffnungszeiten besichtigt werden.
49	Lärmschutz; Welche Erkenntnisse liegen zum Lärmschutz vor? (Fokus strassenseitige Parzellen und Fassaden). Kann von einer bewilligungsfähigen Planung der Geschosse mit einer Wohnnutzung ohne eine Ausnahmegewilligung ausgegangen werden?	Es besteht kein Lärmgutachten zur Bebauung gemäss städtebaulichem Konzept/Quartierplan. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte liegt in der Verantwortung der Baurechtsnehmer und ist für die jeweiligen Bauprojekte aufzuzeigen.

Nr.	Fragen	Antworten
50	Begrünung von Fassaden; Ist diese Massnahme zwingend und wenn JA in welchem Ausmass sind solche vorzusehen?	Die Begrünung der Fassaden hat den Zweck, die Hitzeinselbildung zu verringern, die Biodiversität zu fördern und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier zu steigern. Das Ausmass der Fassadenbegrünung ist vor diesem Hintergrund entsprechend zu planen. Alternative Fassadengestaltungen, die diesen Zweck gleichwertig erfüllen, sind ebenfalls zulässig.
51	Längerfristige öffentliche Angebote/Mietflächen wie Bibliothek, Ludothek, Familienzentrum; Wie ist das angedachte Setup zu Mietverträgen, u.a. zu Mietzins, Laufzeit, Mieterausbau etc. Wer ist Mieterin?	Die Gemeinde beabsichtigt, für die genannten öffentlichen Nutzungen langfristig im Gebäude A1 EG/1.OG/2. OG Flächen im Umfang von ca. 1800m ² anzumieten. Die konkreten Mietverhältnisse (Mietpreis, Mietfläche, Ausbaustandard, etc.) ist im Rahmen der bevorstehenden Verhandlung zu definieren. In einer ersten Überlegung wurden von einem Mietpreis in einer Grössenordnung von 150-190 CHF/m ² ausgegangen.
52	Wie stark gefestigt sind die vorbestimmten Nutzungskonzepte? Kann bei allfälligen «Marktveränderungen» eine variable Nutzung vorgeschlagen werden?	Die Baurechtsgeberin beabsichtigt, durch die Auswahl der Baurechtsnehmer mit ihren je eigenen Konzepten und Zielgruppen die Nutzungen und die soziale Struktur des Zentrumquartiers zu kuratieren. Wesentliche Nutzungsänderungen bedürfen der Kommunikation mit der Baurechtsgeberin.
53	Vorgesehen öffentliche Nutzungen Erdgeschossflächen; Verstehen sich diese als langfristig ausschliesslich öffentlich, d.h. greift hier eine Nutzungsbeschränkung ein?	Die Zentrumsentwicklung basiert u.a. auf dem politischen Versprechen, den öffentlichen Nutzungen und den Vereinen, die heute auf dem Areal an der Schulstrasse 25/27 (zukünftige Parzelle E) untergebracht sind, im Gebäude A1 ein neues Zuhause zur Verfügung zu stellen. Daheraus leitet sich die Absicht der Gemeinde ab, die Flächen für die jeweiligen "gemeindeeigenen" Nutzungen sehr langfristig anmieten zu können. Die Vorgesehen Nutzungen sind noch nicht konkretisiert worden. Heute lässt sich jedoch schon sagen, dass verschiedenen Nutzungen teilweise gemeinsame Räume nutzen können. Am engsten sind die Nutzungen von Bibliothek und Ludothek. Aber auch Tagesstruktur, Jugendtreff und Familienzentrum, sollen im Bau Synergien nutzen können. Darüber hinaus wird es noch Vereinslokale geben, die im weiteren Verlauf der Planungen konkretisiert werden und in denen verschiedene Freizeitvereine gemeinsam Räumlichkeiten teilen.

Nr.	Fragen	Antworten
54	Es ist bezüglich Vergabe ausschliesslich von Baurechten die Rede. Ist – event. langfristig – auch der Erwerb des Landes möglich? Ich verweise auf den Kanton Basel-Landschaft, der dies neuerdings so handhabt.	Eine Veräusserung der Grundstücke im Zentrum ist nicht vorgesehen.
55	Die Berechnung des Baurechtszinses soll nach der Partnerformel erfolgen. Er beträgt beispielsweise bei der Parzelle C 2 CHF 38'000. Was waren ihre Annahmen bez. Nettosollerträgen (Bruttoerträge, Abzug für Unterhalt etc.), Landwert und Gebäudewert? Dies ist insbesondere wichtig für die späteren Anpassungen.	Es wurden übliche Werte für Erstellungskosten, HNF/BGF Verhältnis und Mieterträge für Gewerbe- und Wohnflächen eingesetzt. Da diese Parameter für die effektiven Projektwerte sicher falsch sind, erfolgt die Anpassung an die effektiven Gegebenheiten bereits nach fünf Jahren.
56	Freigestellte Grundstücke > Sind die Kosten der Vorfinanzierung der Arealbereitstellung in den im Dossier genannten Baurechtszinsen bereits enthalten oder kommen diese noch dazu?	Die Arealbereitstellung wird über die Baurechtszinsen refinanziert.
57	Anzahlungen > ist die Pauschale im Umfang eines Jahresbaurechtszinses eine einmalige Reservationsgebühr oder die Vorauszahlung des ab Bezugsbereitschaft fälligen ersten Jahresbaurechtszinses?	Die Pauschale ist ein Entgelt für das Baurecht während der Erstellungsphase und wird nicht an den ersten BRZ nach Bezug angerechnet.
58	Baurechtszinsen: Welche(r) Landpreis(e) wurde(n) der Berechnung der Baurechtszinsen zugrunde gelegt?	Ein Landwert wurde über eine gesamte üblicherweise notwendige Grundstücksfläche eingesetzt und auf die BGF umgerechnet. Die Landanteile der einzelnen Parzellen sind sehr unterschiedlich. Es resultieren theoretische Nutzungsmasse auf den Parzellengrundflächen für die keine Referenzwerte bestehen.
59	Mietverpflichtung PP > Wie viele Pflichtparkplätze müssen pro Parzelle oder Wohnung gemietet werden?	Dies ist abhängig vom angestrebten Mobilitätskonzept, welches bewilligungsfähig sein muss (vgl. Anhang 1 zum Planungsbericht QP)
60	Ist es möglich, mit einem tieferen als dem errechneten Baurechtszins zu starten und die Differenz im Laufe der ersten Vertragsdauer von 50 Jahren zu kompensieren?	Nein

Nr.	Fragen	Antworten
61	Unter welchen Voraussetzungen kann die Verlängerung der Baurechtszeit ausgeschlossen werden?	Nach der 50-jährigen Dauer besteht gem. 4.2.2 Anspruch auf die Verlängerungsoption. Bei Nichteinhaltung der im Baurechtsvertrag formulierten Bedingungen kann die Verlängerung verweigert werden.
62	Sind die auf S.8 des Bewerbungsformulars aufgeführten Baurechtszinse jährlich oder monatlich zu verstehen?	Die Baurechtszinsen verstehen sich als jährlich zu entrichten. Im Rahmen der Fragebeantwortung stiessen wir auf einen Widerspruch zwischen den Angaben im Parzellenkatalog (S. 36-65) und im Bewerbungsformular (S.8). Die Angaben im Bewerbungsformular wurden entsprechend korrigiert und mit denen des Parzellenkataloges abgeglichen.
63	Sind die Erstellungskosten inkl. MwSt. anzugeben?	Ja, bei mehrheitlich Wohnnutzung sind die Mietverhältnisse i.d.R. nicht optiert.
64	Etappierung; Gilt für Baurechtnehmer der Parzellen einer Etappe 2 & 3 die gleiche Fälligkeit der Pauschale eines Baurechtszinses zum Zeitpunkt Abschluss Baurechtsvertrag?	Der Zeitpunkt des Abschluss des definitiven Baurechtsvertrages für die Etappen 2 und 3 ist noch nicht definitiv festgelegt.
65	Kosten für freigestelltes Grundstück; In welcher Höhe werden sich diese zum Baurechtszins zusätzlichen Kosten bewegen? Fälligkeitstermin?	Sie auch Antwort zu Frage 56. Zusätzliche Kosten sollten nicht anfallen, die Angabe ca. 1 Meter Tiefe ist sehr grob zu verstehen und gilt für mit Hochbauten versehene Grundstücke. Bei heute nicht bebauten Arealteilen wird die Übergabekote über minus 1m sein.
66	Baurechtszins Pauschale 1 Jahr; Wird diese im Rahmen der ordentlichen Laufzeit, d.h. spätestens 18 Monate nach Rechtskraft Baubewilligung angerechnet?	Die 1-Jahrespauschale wird mit Abschluss des BR-Vertrages, also bei Rechtskraft des QPs fällig und gilt für die Planungsphase, aber maximal 18 Monate. Eine Anrechnung auf die ordentliche Laufzeit ist nicht vorgesehen.
67	Reservation Parzelle; Wird die Reservationsgebühr ohne Abschluss Baurechtsvertrag rückerstattet respektive bei Abschluss Baurechtsvertrag an den Baurechtszins angerechnet?	Die Reservationsgebühren werden nicht zurückerstatten, es sei denn die Baurechtsgeberin würde in grober Weise zusätzliche und nicht erwartbare Anforderungen formulieren und dies zu einem Scheitern eines BR-Vertragsabschlusses führen.

Nr.	Fragen	Antworten
68	Vorprojekte; Für die Baurechstverträge und als Basis für die Weiterbearbeitung ist von "Vorprojekten" die Rede. Wer erstellt diese und was ist damit gemeint? Ein Vorprojekt nach SIA kann seitens Baurechthemer erst mit Baurechtsvertrag erarbeitet werden?	Die BR-Nehmer haben den Nachweis zu erbringen, in welcher Form sie die in der Bewerbung formulierten Ansprüche umzusetzen gedenkt. Ein Vorprojekt nach SIA ist dafür nicht gefordert, lediglich eine nachvollziehbare und geometrisierte Darstellung des Projektinhalts und des Erscheinungsbildes.
69	Zusammenfassend müssen wir feststellen, dass die geplante Umsetzung der Baurechte dahinfällt, sollte der Quartierplan nicht zustande kommen. Welche Schutzmassnahmen sind vorgesehen um diese Unsicherheit zu beseitigen.	Die Baurechte werden erst auf Grundlage der Rechtskraft des Quartierplans wirksam. Die Risiken, die Rechtskraft des QPs nicht zu erlangen sind überwiegend politischer Natur. Mittels einer intensiven Kommunikation werden die Chancen des QP unterstrichen und damit die Risiken möglichst reduziert.
70	Wann ist die Reservationsgebühr von CHF 5.— pro m ² fällig. Bitte das Datum unter Berücksichtigung des globalen Terminplanes.	Die Reservationsgebühr wird nach positivem Entscheid der Gemeindeversammlung zum QP und nach Ablauf der anschliessenden vierwöchigen Referendumsfrist, voraussichtlich Ende Juli 2021, fällig.
71	Ohne ein Vorprojekt mit Wohnungstypen usw. ist eine verlässliche Mietzinsgestaltung nicht möglich. Zudem ist das Reglement Wohnungsvielfalt zu beachten. Der darin stipulierte Medianwert ist nicht bekannt.	Der Median für Neubauwerte liegt in etwa bei Jahresmieten netto pro m ² : ca. CHF 210 - 330
72	Parzelle A1. Die Gemeinde beansprucht 1800m ² HNF. Zu welchen Bedingungen?	Die Gemeinde beabsichtigt, für die genannten öffentlichen Nutzungen lanfristig im Gebäude A1 EG/1.OG Flächen im Umfang von ca. 1'800m ² anzumieten. Die konkreten Mietverhältnisse (Mietpreis, Mietfläche, Ausbaustandard, etc.) ist im Rahmen der bevorstehenden Verhandlung zu definieren. In einer ersten Überlegung wurden von einer Grössenordnung von 150-190 CHF/m ² ausgegangen.
73	Konkrete Angaben sind ohne Vorprojekt nicht möglich. Genügt jeweils eine Absichtserklärung?	Die BR-Nehmer haben den Nachweis zu erbringen, in welcher Form sie die in der Bewerbung formulierten Ansprüche umzusetzen gedenkt. Ein Vorprojekt nach SIA ist dafür nicht gefordert, lediglich eine nachvollziehbare und geometrisierte Darstellung des Projektinhalts und des Erscheinungsbildes.



Gemeinde Birsfelden
www.birsfelden.ch

Hardstrasse 21, 4127 Birsfelden
T 061 317 33 33
gemeindeverwaltung@birsfelden.ch