



Quelle: Google Earth

Ehem. PetroplastVinora-Areal / Lattenbach Baubereich 3, Rapperswil-Jona Ausschreibung Bauträger

Zürich/Rapperswil-Jona, 23. Juni 2020

Ausschreibende Stelle Stadt Rapperswil-Jona

Vertreten durch Stadtrat Rapperswil-Jona
St. Gallerstrasse 40
8645 Jona

Projektleitung Bau, Liegenschaften
Hochbau
Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung

Bearbeitung durch Wohnbaugenossenschaften Zürich (wbg zürich)

Kontaktperson Andreas Gysi, Leiter Immobilienentwicklung & Akquisition
Ausstellungsstrasse 114, Postfach, 8031 Zürich
043 204 06 36, andreas.gysi@wbg-zh.ch

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung.....	1
2. Planerische Rahmenbedingungen.....	3
3. Organisatorisches.....	5
4. Anforderungen.....	9
5. Rechtliche Rahmenbedingungen	10

1. Einleitung

Ausgangslage

Seit Mitte der 50er Jahre wurde die am nördlichen Ortseingang von Jona gelegene 2.36 ha grosse Fläche von der PetroplastVinora AG (Grundstück Nr. 3243J) als Betriebsareal (Verpackungslösungen) genutzt. Nachdem der Betrieb im Jahr 2016 eingestellt worden ist, wurde das gesamte Gebiet in einer Teilzonenplanrevision von der Industriezone neu einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen. Die Stadt fordert u.a. die Erstellung von attraktivem und preisgünstigem Wohnraum an diesem Standort. Sie unterstützt Wohnungsbau, der das Prinzip der Kostenmiete verfolgt und eine gute Bewohnerdurchmischung aufweist. In der Überbauung ist ein entsprechender Anteil preisgünstiger Wohnungen vorzuweisen. Im westlichen Bereich des Areals auf rund 2'000 m² (Baubereich 3) soll eine gemeinnützige Bauträgerin preisgünstigen Wohnraum realisieren. Die Baubereiche 1 und 2 sind im Eigentum der Noldin Immobilien Zürich und werden auch von ihr entwickelt.

Gesamtsituation PetroplastVinora-Areal mit Baubereichen 1 bis 3



Für das Gesamtareal wurde ein Studienauftrag durchgeführt, aus dem Edelaar Mosayebi Inderbitzin Architekten (EMI) aus Zürich mit ihrem Projekt als Siegerin hervorgegangen sind. Für den Baubereich 3 (Holzwiesstrasse 50) hat sich die Stadt Rapperswil-Jona ein Kaufrecht gesichert. Sie beabsichtigt, das Kaufrecht zu nutzen, den Baubereich 3 von Noldin Immobilien zu erwerben und einem gemeinnützigen Bauträger im Baurecht abzugeben. Ein Verkauf des Baubereiches 3 wird von der Stadt Rapperswil-Jona nicht ausgeschlossen.

Planungsperimeter

Teilsituation West mit
Baubereich 3

Der Planungsperimeter umfasst den Baubereich 3 mit 2'104 m² Fläche.



Fotos Baubereich 3
mit heutiger Nutzung als
Autoabstellplatz



Verfahren

Die vorliegende Ausschreibung mit den ergänzenden Unterlagen dient dazu, den geeignetsten gemeinnützigen Bauträger zu ermitteln. Das Verfahren untersteht nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die Stadt Rapperswil-Jona hat wbg zürich mit der Ausschreibung beauftragt.

Anerkennung
Auftragsbedingungen

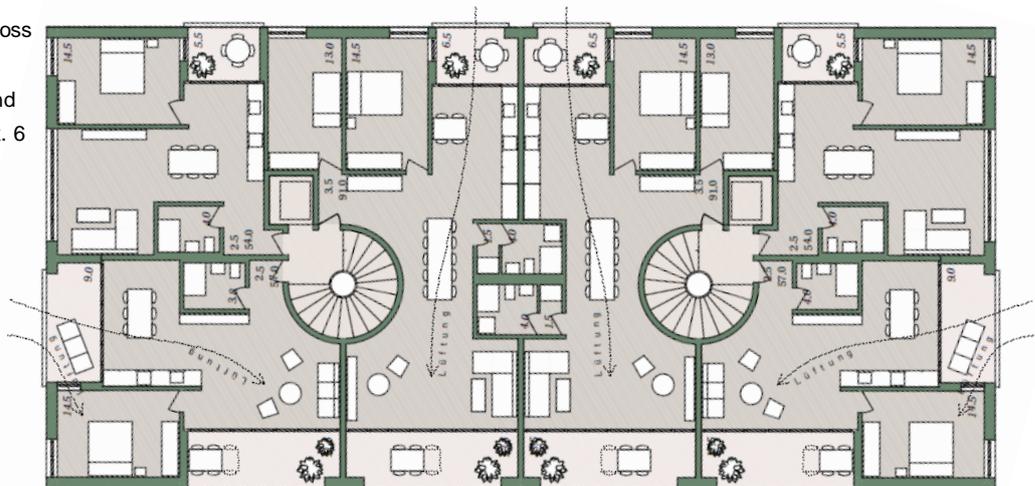
Mit der Abgabe einer Bewerbung zum Verfahren anerkennen die Bewerber die Auftragsbedingungen, die vorliegenden Ausschreibungsunterlagen und die Entscheide des Beurteilungsgremiums. Der Rechtsweg gegen das Verfahren und den Entscheid des Beurteilungsgremiums ist ausgeschlossen.



Gemäss Richtprojekt von EMI-Architekten können auf dem Baubereich 3 total rund 2'000 m² Nutzfläche (HNF) realisiert werden. Im Erdgeschoss sind rund 270 m² gewerbliche Nutzungen, in den vier Obergeschossen 1'700 m² Wohnfläche verteilt auf 21 Wohnungen vorgesehen.

Die Erschliessung erfolgt über zwei innenliegende, kreisrunde Treppenhäuser und lässt grossen Spielraum für die Anordnung unterschiedlicher Wohnungen zu. Das überarbeitete Richtprojekt sieht einen breiten Wohnungsmix von der 1.5-Zimmer-Wohnung bis zur 5.5-Zimmer-Wohnung vor. Maximal können 6 Wohnungen pro Geschoss erschlossen werden, wie die Architekten im 1. Obergeschoss aufzeigen.

Grundriss 1. Obergeschoss
Baubereich 3
Gemäss Richtprojekt sind
pro Geschoss 4 bis max. 6
Wohnungen möglich



Der gemeinnützige Bauträger kann das Wohnhaus basierend auf dem Richtprojekt anpassen und optimieren. Im Sondernutzungsplan wird ein entsprechender Spielraum vorgesehen. Anpassungen des Projekts haben aufgrund der Sondernutzungsplanpflicht erhöhten Anforderungen zu entsprechen und sind in Abstimmung mit der Stadt und deren Organe (bspw. Stadtbildkommission) zu erarbeiten.

EMI-Architekten wurde ein Leistungsanteil gemäss SIA Honorarordnung 102 von 58.5% versprochen. Die Planung muss daher mit EMI-Architekten, die Realisierung kann konventionell, mit GU oder TU erfolgen. EMI Architekten ist ein im gemeinnützigen Wohnungsbau sehr versiertes Büro und hat grössere Wohnbauten erfolgreich selbst realisiert. Eine gemeinsame Realisierung mit Noldin Immobilien AG ist sinnvoll, aber nicht zwingend.

3. Organisatorisches

Teilnehmende Wbg zürich stellt die Ausschreibung den gemeinnützigen Bauträgern zu, welche die Dienstleistung «Immobilienakquisition» von wbg zürich beanspruchen. Damit werden grossmehrheitlich alle Genossenschaften im Grossraum Zürich angeschrieben, welche Wachstumsabsichten hegen. Zusätzlich wird die Ausschreibung über Jacques Michel Conrad, Geschäftsführer vom Ostschweizer Regionalverband, an die Genossenschaften in der Ostschweiz verteilt. Die Stadt Rapperswil-Jona stellt die vorliegende Ausschreibung weiteren ausgewählten gemeinnützigen Bauträgern zu.

Publikation Die Ausschreibung wird auf der Webseite der Stadt Rapperswil-Jona und in der lokalen Linth-Zeitung publiziert.

Voraussetzungen Gemeinnützige Bauträger, die sich um den Baubereich 3 des Vinora-Areals bewerben, müssen sich in ihren Statuten der Gemeinnützigkeit verpflichten. Eine Organisation gilt als gemeinnützig, wenn sie nach ihren Statuten:

- den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken
- die Mieten nach dem Prinzip der Kostenmiete festlegt
- die Dividende gemäss Artikel 6 Absatz 1 Buchstabe a des Bundesgesetzes vom 27. Juni 1973 über die Stempelabgaben beschränkt
- die Ausrichtung von Tantiemen verbietet
- bei der Auflösung der Gesellschaft, Genossenschaft oder Stiftung den nach Rückzahlung des einbezahlten Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapitals verbleibenden Teil des Vermögens dem in Buchstabe a erwähnten Zweck zuwendet. Das Gesellschafts-, Genossenschafts- oder Stiftungskapital darf höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden.

Zusätzlich müssen sich bewerbende Bauträger die Bestimmungen der Vereinbarung «Immobilienakquisition» akzeptieren (siehe Unterlagen).

Verfahren Zur Evaluation des geeignetsten Bauträgers führt die Stadt Rapperswil-Jona ein Konkurrenzverfahren durch. Interessierte gemeinnützige Bauträger reichen eine schriftliche Bewerbung ein und ausgewählte Bauträger erhalten die Möglichkeit, sich und ihre Organisation vorzustellen, Nutzungsideen für den Baubereich 3 zu präsentieren und allenfalls ähnliche realisierte Wohnsiedlungen zu zeigen.

Es ist folgender Ablauf vorgesehen:

**Evaluation
geeignetster
Bauträger**

Mai 2020	Konsolidierung Wirtschaftlichkeitsprüfung und Ausschreibung
15. Juni 2020	Beratung in der Bau- und Umweltkommission
22. Juni 2020	Genehmigung Ausschreibungsunterlagen durch Stadtrat
26. Juni 2020	Publikation Ausschreibung
21. Aug. 2020	Eingabe Bewerbungen (8 Wochen Zeit)
bis 31.8.2020	Formelle und inhaltliche Vorprüfung
3. und 4. Sept.	Präsentationen ausgewählte Bewerbende jeweils 8.00 bis 12.00 Uhr
28. Sept. 2020	Entscheid Vergabe Baurecht durch Stadtrat

Weiterer voraussichtlicher Entwicklungsprozess

ab 28. Sept. 2020	Mitwirkung bei Sondernutzungsplanung Erarbeitung Vorprojekt und Schnittstellen zu Baubereich 1 und 2
2021	Fertigstellung Vorprojekt, Bauprojekt parallel zu Bewilligungsverfahren Sondernutzungsplan
Mai 2021	Rechtskräftiger Sondernutzungsplan
2022	Baubewilligungsverfahren und parallele Ausschreibungs- und Ausführungsplanung
Herbst 2022	Rechtskräftige Baubewilligung
2023/2024	Realisierung
Sommer 2024	Bezug

Unterlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- Vorliegende Ausschreibung, wbg zürich, 23. Juni 2020
- Indikative Wirtschaftlichkeitsprüfung, wbg zürich, 23. Juni 2020

Folgende zusätzlichen Unterlagen werden auf Anfrage über die Datenaustauschplattform der Stadt Rapperswil-Jona (<https://access.rapperswil-jona.ch/>) zur Verfügung gestellt:

- Richtprojekt gemäss Studienauftrag, EMI Architekten, Zürich, 11.05.2020
- Schlussbericht Studienauftrag Lattenbach, Odinga Piconi Hagen AG, 30.09.2019
- Grundlagenpapier Vinora-Areal / Noldin Immobilien AG, Stadt Rapperswil-Jona, 31.01.2019

Bewerbungsunterlagen Alle Bewerbenden haben folgende Unterlagen einzureichen:

- Vorstellung des Bauträgers, Organisation, Kontaktpersonen, Grösse, Leitbild und Statuten, Besonderheiten
- Zwei vergleichbare Referenzprojekte (Wohnbauten mit breitem Wohnungsmix, falls vorhanden gewerbliche Nutzungen)
- Bonität
 - Aktueller Handelsregisterauszug
 - Geschäftsberichte und Jahresrechnungen der letzten beiden Jahre
 - Statuten und Leitbild
- Verbindliche Nutzungsabsichten für die Wohn- und Gewerbenutzungen: Angestrebter Wohnungsmix, Art und Betrieb der vorgesehenen gewerblichen Nutzungen, mögliche Verbindungen zwischen den Wohn- und Gewerbenutzungen innerhalb des Baubereichs 3, Nutzung des Aussenraumes, Schnittstellen zu den Baubereichen 1 und 2, etc.
- Vorgesehene Auswahl bei der Erst- und Wiedervermietung (gemäss Statuten, Vermietungsreglement, projektspezifisch, etc.)

	<ul style="list-style-type: none"> • Vorbehalte z.B. notwendige Vorstands- oder Generalversammlungsentscheide
Adresse	<p>Die Bewerbungen sind spätestens bis Fr. 21. August 2020 (A-Poststempel) im Doppel in Papierform und zusätzlich im Format PDF an folgende Adresse einzureichen:</p> <p>Stadt Rapperswil-Jona Bau, Liegenschaften z.H. Herr Markus Naef St. Gallerstrasse 40 8645 Jona</p> <p>Kennwort: Vinora-Areal markus.naef@rj.sg.ch</p>
Vertraulichkeit	<p>Alle eingereichten Unterlagen dienen ausschliesslich der Evaluation eines geeigneten Bauträgers, werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Veranstalterin.</p>
Eignungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> • Erfüllung der Anforderungen • Erfahrung in der Planung, im Bau und in der Bewirtschaftung von preisgünstigen Wohnungen, die der gestellten Aufgabe möglichst ähnlich sind (Projektgrösse, Komplexität, Nutzungen, etc.) • Themenbezogene, aktuelle und bereits realisierte Referenzobjekte in guter städtebaulicher, architektonischer und bautechnischer Qualität • Bonität des Bewerbers • Bereitschaft zu einer Zusammenarbeit mit Noldin Immobilien AG für eine gemeinsame Sondernutzungsplanung. Bereitschaft zum gemeinsamen Betrieb der Schnittstellen zum Baubereich 2 wie z.B. Betrieb und Unterhalt der Einstellhalle, Nutzung und Betrieb des Aussenraumes, etc. • Langfristige Partnerschaft mit der Stadt Rapperswil-Jona (Baurecht) • Haltung zum vorliegenden Richtprojekt von EMI Architekten
Zuschlagskriterien	<ul style="list-style-type: none"> • Eignung und Qualitäten der vorgeschlagenen Nutzungsabsichten • Plausibilität der Nutzungsabsichten zur Realisierung von kostengünstigem Wohnraum • Erfahrung bei vergleichbaren Neubauprojekten bzw. Befähigung • Beurteilung der Finanzierung • Qualität der Referenzobjekte betreffend Realisierung preisgünstiger Wohnungen • Vollständigkeit und Aussagekraft der Bewerbung
Beurteilungsgremium	<p>Das Beurteilungsgremium setzt sich aus Vertretern der Stadt Rapperswil-Jona zusammen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Thomas Furrer, Stadtrat, Vorsteher Bau, Liegenschaften • Roland Manhart, Stadtrat • Markus Naef, Projektleiter Stadtplanung <p>Das Auswahlverfahren wird durch Andreas Gysi, WBG Zürich moderiert (ohne Stimmrecht).</p>

Fragen	Fragen zum Verfahren können bis 10. Juli 2020 an Wohnbaugenossenschaften Zürich, Andreas Gysi (andreas.gysi@wbg-zh.ch) gestellt werden. Die gesamt-heitliche Beantwortung der Fragen wird ab 20. Juli 2020 für Interessierte auf der Datenaustauschplattform der Stadt Rapperswil-Jona (https://access.rapperswil-jona.ch/) zur Verfügung gestellt.
Entschädigung	Das Einreichen einer Bewerbung und die Präsentation vor dem Beurteilungs-gremium sowie eine allfällige Besichtigung von realisierten Bauten werden nicht entschädigt.

4. Anforderungen

Nutzung	<p>Wohnraum für den Mittelstand.</p> <p>Die Stadt Rapperswil-Jona möchte, dass auf dem Baubereich 3 vielfältiger Wohnraum für den Mittelstand angeboten wird.</p> <p>Gemäss Schätzung von wbg zürich kostet eine 4.5-Zimmer-Wohnung mit 112 m² Wohnfläche brutto CHF 2'040 pro Monat. Davon ausgehend, dass rund ein Viertel des (Brutto-)Einkommens für das Wohnen verwendet wird, sollte das Haushaltseinkommen CHF 8'200 pro Monat oder rund CHF 100'000 pro Jahr betragen.</p>
Erst- und Wiedervermietung	<p>Die Stadt Rapperswil-Jona stellt keine Anforderungen an die Erst- oder Wiedervermietung der Wohnungen.</p>
Subventionierte Wohnungen	<p>Die Wohnungen werden nicht durch direkte Vergünstigungen wie z.B. zinslose Darlehen vergünstigt. Die Stadt Rapperswil-Jona gibt aber das Land zu vorteilhaften Konditionen im Baurecht ab.</p>
Ökologie	<p>Gemäss den Bestimmungen der Sondernutzungsplanung müssen 70 % des Energiebedarfes durch erneuerbare Energiequellen gedeckt werden. Im Weiteren gelten die Mindestanforderungen gemäss dem Baureglement der Stadt Rapperswil-Jona.</p>

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

Baurecht	<p>Die Konditionen des Baurechts entsprechen denen der Stadt Rapperswil-Jona. Der Landanteil wird mit 16 % der Anlagekosten angenommen. Der Baurechtszinssatz beträgt während 5 Jahren 2.5 %. Danach ist der vom Bundesamt für Wohnungswesen BWO berechnete Referenzzinssatz bei Mietverhältnissen massgebend. Der Baurechtszins darf jedoch 2 % nicht unterschreiten und 5 % nicht überschreiten. Der Baurechtszins wird gemäss der indikativen Wirtschaftlichkeitsprüfung hergeleitet und aufgrund der tatsächlichen Erstellungskosten festgelegt. Er beträgt gemäss einer Grobschätzung rund CHF 35'000.- (bei 2 %) - 44'000 (bei 2.5 %) pro Jahr. Die Höhe des Baurechtszinses ist nicht Bestandteil des Evaluationsprozesses und wird nicht beurteilt.</p> <p>Die Dauer des Baurechtvertrages beträgt 62 Jahre mit zwei Optionen um Verlängerung um je 15 Jahre. Der Baurechtszins wird zu 50 % der Teuerung angepasst (LIK), beim Heimfall werden die ausgewiesenen, noch nicht amortisierten Nettoanlagekosten (Erstellungskosten zzgl. spätere Wertvermehrungen) vollumfänglich entschädigt. Die detaillierten Baurechtskonditionen sind mit der Stadt Rapperswil-Jona zu verhandeln.</p>
Zeitpunkt Eigentumsübertragung gemeinnützigen Bauträgers über	<p>Das Areal geht mit rechtskräftiger Sondernutzungsplanung in das Eigentum des gemeinnützigen Bauträgers über. Der Baurechtszins ist bei Bezug der Wohnungen geschuldet. Die Ansprüche des gemeinnützigen Bauträgers bis zur Eigentumsübertragung werden mit einer schriftlichen Vereinbarung gesichert.</p>
Sicherstellung	<p>Die Stadt Rapperswil-Jona übernimmt die Aufwendungen für die Sondernutzungsplanung, sollte diese unverschuldet fallieren (Dritteleistungen). Die Sicherstellung umfasst nicht Verzögerungen oder gar die Verunmöglichung durch Einsprachen Dritter.</p>
Sondernutzungsplan	<p>Die Erarbeitung des Sondernutzungsplans erfolgt parallel zur Ausschreibung des Baurechts für eine gemeinnützige Bauträgerin. Der gemeinnützige Bauträger des Baubereichs 3 kann im Verlauf des Verfahrens zur Erarbeitung des Sondernutzungsplans dem Planungsfortschritt entsprechend mitwirken. Die bisher aufgelaufenen Kosten für den Sondernutzungsplan der Stadt Rapperswil-Jona sind durch die Bauträgerin zu übernehmen.</p> <p>Rechtlich wird der Sondernutzungsplan als eine Einheit betrachtet und kann nur als Ganzes genehmigt werden.</p>
Richtprojekt und Planung mit EMI Architekten	<p>Der gemeinnützige Bauträger verpflichtet sich, das Projekt ausgehend vom vorliegenden Richtprojekt zu erarbeiten. Für die weitere Planung muss EMI Architekten mit einem minimalen Leistungsanteil von 58.5 % beauftragt werden. Für die Realisierung ist der gemeinnützige Bauträger grundsätzlich frei. Eine gemeinsame Realisierung mit Noldin Immobilien AG ist sinnvoll, aber nicht zwingend.</p>
Vorbehalt	<p>Der Zuschlag für die Abgabe im Baurecht an einen geeigneten gemeinnützigen Bauträger erfolgt vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrates von Rapperswil-Jona.</p>
Erfüllungspflicht	<p>Der gemeinnützige Bauträger verpflichtet sich, unverzüglich bei der Erarbeitung des Sondernutzungsplanes mitzuwirken. Das Baugesuch muss spätestens nach drei Jahren ab Rechtskraft der Sondernutzungsplanung eingereicht werden. Die Entwicklung (Planung, Projektierung und Realisierung) soll ohne Unterbruch vorangetrieben werden. Wenn diese Bedingungen nicht eingehalten werden, fällt das Baurecht entschädigungslos an die Stadt Rapperswil-Jona zurück.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Der Stadt Rapperswil-Jona ist ein Vorkaufsrecht zu den gleichen Konditionen, wie sie das Areal abgibt, einzuräumen.</p>
Solidaritätsbeitrag	<p>Bei erfolgreicher Vermittlung ist wbg zürich ein Solidaritätsbeitrag von 0.5 % des Landpreises geschuldet. Bei einer Vergabe im Baurecht wird auf den Land-</p>

wert Verkauf gemäss der Wirtschaftlichkeitsprüfung vom 23. Juni 2020 abgestützt. Der Solidaritätsbeitrag bewegt sich ungefähr in der Höhe von CHF 11'000.- und wird beim Zuschlag des Baurechtes fällig.