

Basel, 13. Juli 2021

Ausschreibung Baufeld 4 VoltaNord, Basel und Einladung zur Informationsveranstaltung

**GESUCHT: Ein Team, bestehend aus zwei bis vier gemeinnützigen Wohnbau-
trägerInnen, die gemeinsam 200 Wohnungen in Kostenmiete erstellen!**



Die Basler Regierung, vertreten durch Immobilien Basel-Stadt IBS, stellt das Baufeld 4 auf dem Areal VoltaNord gemeinnützigen WohnbauträgerInnen im Baurecht zur Bebauung zur Verfügung. Es hat ein städtebaulicher Wettbewerb stattgefunden, welcher von jessenvollenweider architektur ag gewonnen wurde und die Grundlage für die baurechtlichen Rahmenbedingungen bildet. Ergänzend wurde eine Konzeptstudie für Baufeld 4 erstellt, die eine mögliche Form der Umsetzung des Bebauungsplanes aufzeigt und die zur Abklärung der Bewilligungsfähigkeit des Projektes nötig war. Sie ist jedoch nicht bindend und muss weiter ausgearbeitet werden.

Der Verband der gemeinnützigen WohnbauträgerInnen *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz* wurde beauftragt, der Regierung geeignete **BaurechtsnehmerInnen** vorzuschlagen. Die Ausschreibung richtet sich an Teams von 2 bis 4 Baugenossenschaften. Für die Auslobung wird eine Jury eingesetzt. Diese beurteilt die Eingaben der Wohnbauorganisationen, die sich in verschiedenen Teams **auf das ganze Baufeld 4** bewerben.

Wir laden hiermit alle interessierten Wohnbauträgerinnen zu einer **Informations- und Kennenlernveranstaltung** ein.

Wann: Dienstag, 31. August 2021 um 17:00 Uhr (Eintreffen ab 16:30 Uhr)
Wo: Im noch bestehenden Parkhaus, auf Baufeld 4, am Ende der Lothringerstrasse (GPS: Lothringerstrasse 169)

Es gibt weiter für alle Interessierten, auch diejenigen, die an dem Vernetzungstreffen nicht physisch teilnehmen können, die Möglichkeit, sich auf eine interne Kontakt-Liste setzen zu lassen, welche mit allen interessierten gemeinnützigen WohnbauträgerInnen ab August 2021 geteilt wird.

Der Verband ist der Überzeugung, dass mit diesem Vorgehen alle interessierten Wohnbau-trägerInnen die Chance erhalten, sich über die herausforderungsreiche Ausgangslage vertieft zu informieren und sich mit Gleichgesinnten zu vernetzen, um eine gehaltvolle Teambewerbung zu erarbeiten.

Die Ausschreibung erfolgt zweistufig. In einem **ersten Schritt** werden die grundsätzlichen Rahmenbedingungen vermittelt. Weiter organisiert der Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz* am 31. August 2021 eine Infoveranstaltung, an der sich alle interessierten gemeinnützigen WohnbauträgerInnen vorstellen und vernetzen können.

Im **zweiten Schritt** findet die Vergabe der provisorischen Baurechtsparzellen anhand der eingereichten Konzepte statt. Es werden Teambewerbungen **für das ganze Baufeld 4** verlangt. Diese werden aufgrund ihrer Qualitäten beurteilt. Das überzeugendste Team wird durch die Jury ausgelobt und dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt für den Abschluss der Baurechtsverträge vorge-schlagen.

Termine und Meilensteine

31. August 2021:	17.00 Uhr (Eintreffen ab 16.30 Uhr) Informations- und Kennenlernveranstaltung auf Baufeld 4 mit Apéro.
Info:	An diesem Termin werden die baurechtlichen Grundlagen sowie weitere bindende Kriterien durch die involvierten Stellen erläutert.
Vernetzung:	Die anwesenden VertreterInnen der interessierten Wohnbauorganisationen erhalten jeweils 3 Minuten Zeit, sich den anderen Anwesenden kurz vorzustellen. Wir bitten dies anhand von zwei Leitfragen zu tun: <i>Wer sind wir? Was interessiert uns an Baufeld 4? Was sind unsere Erwartungen an zukünftige Umsetzungspartner?</i> Diese schlaglichtartige „Kontaktbörse“ kann beim anschliessenden Apéro gerne in persönlichen Gesprächen vertieft werden.
Bis November 2021	Bewerbungsphase: Die Wohnbauorganisationen schliessen sich zu Teams von 2 bis 4 Bauträgern zusammen und bewerben sich gemeinsam auf das ganze Baufeld 4. Fragen zum Programm können bis zum 20. August 2021 an die Jury gerichtet werden (konzeptvergabe@wbg-nordwestschweiz.ch). Die Fragen werden am 31.8.2021 beantwortet und zeitnah auf www.wbg-nordwestschweiz.ch/aktuell/news/ausschreibung-baufeld-4 veröffentlicht.
30. November 2021	Eingabeschluss der schriftlichen Bewerbung als PDF per Mail an konzeptvergabe@wbg-nordwestschweiz.ch .
13. Januar 2022	Präsentationen der Teams und Jurierung: Alle Teams werden eingeladen, ihre Bewerbung der Jury zu präsentieren. Bei dieser Gelegenheit werden Rückfragen zur Bewerbung durch die Jury gestellt.
Februar 2022	Bekanntgabe des ausgewählten Teams und Empfehlung an IBS BS zhd. der Regierung Basel-Stadt.

Zwingende Anforderungen an die schriftliche Teambewerbung

- Ein Team besteht aus mindestens zwei, maximal vier gemeinnützigen WohnbauträgerInnen.
- Zugelassen sind nur Mitglieder von wohnbaugenossenschaften schweiz oder WOHNEN Schweiz. Mindestens eine WohnbauträgerIn des Teams muss in der Region verankert sein.
- Die Gemeinnützigkeit (nach Wohnraumförderungsgesetz WFG, SR 842) ist statutarisch sicher zu stellen und durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) bestätigen zu lassen.
- Die beteiligten Wohnbauorganisationen bekennen sich darüber hinaus zur Charta des gemeinnützigen Wohnungsbaus, indem sie diese unterschrieben beilegen.
- Die beteiligten Wohnbauorganisationen akzeptieren die bekannten Rahmenbedingungen dieser Ausschreibung inkl. Kostenübernahme (Punkt 6).
- Jede Wohnbauorganisationen erfüllt den Mindeststandard bzgl. «good governance», d.h. keine Einzelunterschriften von Personen in der Organisation und bei direkten Mandaten.

- Die schriftliche Bewerbung umfasst höchstens 4 A4-Seiten (ohne formale Beilagen).
- Alle formalen Beilagen sind in der gewünschten Form eingereicht.

1. Vergabeprozess

Der Vergabeprozess wird über den Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz* organisiert. Die Empfehlung an den Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt trifft die Jury. Die Absichtserklärung sowie der Baurechtsvertrag werden mit dem Kanton Basel-Stadt abgeschlossen, somit obliegt die finale Entscheidung über die BaurechtsnehmerInnen dem Regierungsrat des Kantons Basel-Stadt. Alle BewerberInnen sowie die Öffentlichkeit werden über die ausgesprochene Empfehlung und die Vergabe informiert. Die im Bewerbungsverfahren kommunizierten Bedingungen sind verbindlich und werden mit der Eingabe bestätigt. Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

1.1 stimmberechtigte Mitglieder der eingesetzten Jury

- Adrian Achermann Verband *WOHNEN Schweiz*; Luzern
- Ivo Balmer Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz*; Basel
- Daniel Blumer Regionalverband *wohnbaugenossenschaften bern-solothurn*; Bern
- Kathrin Hasler Bundesamt für Wohnungswesen (BWO); Grenchen
- Christian Schuster Immobilien Basel-Stadt (IBS); Basel
- Stephan Weippert Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz*; Basel
- Andreas Wirz Regionalverband *wohnbaugenossenschaften zürich*; Zürich

1.2 weitere Mitglieder ohne Stimmrecht

Martin Huber (Fachsekretariat) Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz*; Basel
 Monika Willin (Administration) Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz*; Basel
 Jörg Vitelli (Ersatz Jury) Regionalverband *wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz*; Basel

2. Qualitätsmerkmale

Die Beurteilung aller eingegangenen Teambewerbungen sowie die Auslobung des Siegerteams ist Aufgabe der Jury. Der Entscheid erfolgt «sur dossier». Bestandteile der Beurteilung sind die schriftliche Eingabe sowie die Präsentation. In der Konzeptvergabe werden, neben den formalen Anforderungen, die Antworten auf drei Fragestellungen beurteilt. **Achtung:** Es werden keine architektonischen Projektvorarbeiten erwartet.

2.1 Fragestellung 1: Team Play und Projektorganisation

Bei diesem Qualitätsmerkmal geht es darum, zu erläutern, wer sich gemeinsam bewirbt und aus welchen Gründen. Es ist der Jury ein Anliegen, dass aus der Teambewerbung die Motivation für die angestrebte Zusammenarbeit ersichtlich wird. Es wird verlangt, dass aus der Eingabe auch ersichtlich wird, wie das **Teamplay** organisatorisch angedacht ist. Dies beinhaltet auch eine Aussage zur geplanten Aufteilung der einzelnen Bausteine zwischen den ProjektpartnerInnen sowie zur Projektorganisation und Finanzierung. Diese Qualität lässt sich durch folgende Leitfragen ergänzen:

- Was sind die Vorstellungen über die Organisationsweise der gemeinsamen Planungs- und Realisierungsprozesse? Welche Schnittstellen werden hierbei bereits als Potential und/oder Herausforderung erkannt?
- Eigentumsmodell / Vertragspartner: Was sind die Vorstellungen über das präferierte Modell.
- Wie werden die jeweiligen Hintergründe der Projektbeteiligten gewinnbringend in diese angestrebten Prozesse eingebracht?
- Wie ist die Zusammenarbeit im Betrieb angedacht?
- Welche Synergien sehen die Projektbeteiligten in der angestrebten Zusammenarbeit? (Differenziert nach den Phasen Planung, Erstellung und Betrieb).
- Welche Motive liegen dem angestrebten Engagement den jeweiligen Einzelorganisationen zu Grunde? (bspw. Bestandssicherung durch Diversifizierung, Know-How-Transfer, proaktive Gestaltung des Generationenvertrags).

- Finanzierungsvorstellungen: Wie gedenken Sie das Bauvorhaben zu finanzieren? Beschreiben sie Ihr Finanzierungsmodell, bereits vorhandenes Eigenkapital, Anteilscheinkapital, Darlehen, Hypotheken, Bürgschaften usw.

2.2 Fragestellung 2: Projektvorstellungen

Bei diesem Qualitätsmerkmal geht es um Ihre konkreten Projektvorstellungen für Baufeld 4. Es ist erwünscht, das angedachte Konzept in seiner Programmatik, der baulichen Substanz sowie der angedachten Nutzung zu beschreiben. Die baurechtlichen Grundlagen sind gesetzt (Bebauungsplan 2. Stufe, Regelwerk) und es liegt eine Konzeptstudie für eine mögliche Umsetzung vor. Die Jury interessiert sich, welche Schlüsse das Projektteam aus der Beurteilung dieser Studie zieht. Es ist eine Direktbeauftragung an jessenvollenweider oder ein eigenes neues Varianzverfahren auf der Basis des Bebauungsplans 2. Stufe möglich. Diese Qualität lässt sich durch folgende Leitfragen ergänzen:

- Beabsichtigt das Team, das Büro jessenvollenweider mit der Weiterbearbeitung des Projektes zu beauftragen oder ist ein anderes Vorgehen beabsichtigt. Wenn ein anderes Vorgehen, welches?
- Wie wird das Baufeld 4 zwischen den beteiligten WohnbauträgerInnen aufgeteilt?
- Welche Zielgruppen werden von den jeweiligen BauträgerInnen angesprochen?
- Welche Zusatzangebote für die Bewohnenden und/oder das Quartier sind angedacht?
- Kontext: Welche Funktionen soll Baufeld 4 im Rahmen des Gesamtareals VoltaNord und Lysbüchel Süd übernehmen?
- Wie beurteilen die beteiligten Wohnbauorganisationen den beabsichtigten Zeitplan, gibt es entsprechende betriebsinterne Abläufe, die zu berücksichtigen sind?

2.3 Fragestellung 3: Der Mehrwert fürs Wohnen auf VoltaNord

Dieses Qualitätsmerkmal beschreibt die Mehrwerte, welche die Projektbeteiligten für die angestrebte Bebauung von Baufeld 4 auf VoltaNord anstreben. Die Jury interessiert sich hierbei auch um visionäre Skizzen, welche mit der konkreten Bewerbung verbunden sind. Diese Qualität lässt sich durch folgende Leitfragen ergänzen:

- Welche Mehrwerte generiert das Team für das Quartier VoltaNord/Lysbüchel Süd, die Siedlung Baufeld 4 sowie die Bewohnenden der jeweiligen Einzelliegenschaften?
- Wie gedenkt das Projektteam diese Zielsetzungen umzusetzen?
- Wieso eignet sich das Transformationsareal VoltaNord für Ihre skizzierten Mehrwerte und Visionen?
- Welche Interaktionen erwarten Sie zwischen VoltaNord und dem Baufeld 4?
- In welchen Bereichen erwarten Sie ein Alleinstellungsmerkmal, von welchem die ganze gemeinnützige Branche lernen kann?

2.4 Formale Beilagen der Bewerbung

Um eine Vergleichbarkeit zu erreichen, bitten wir die Bewerbung wie folgt zu strukturieren:

a) Angaben zu allen Teammitgliedern der Bewerbung

- Name und Rechtsform der Organisation sowie Name, Funktion, Adresse, E-Mail und Telefonnummer der jeweiligen projektverantwortlichen Person
- Anzahl Bestandsliegenschaften/Wohnungen in der Region Nordwestschweiz (Kantone BS und BL, Bezirke Dorneck, Rheinfelden der Kantone AG und SO), falls vorhanden; entsprechende Adressen; Standorte in der Nachbarschaft sind hervorzuheben;
- Spezielle Nutzungen und damit verbundene Erfahrung in den Bestandesliegenschaften
- Erstellungsperiode sowie Wohnungsmix

b) Beantwortung der drei Fragestellungen (2.1.-2.3.) auf je einer Seite A4

c) Beilagen aller Teammitglieder

- HR-Auszüge (Internetauszüge genügen)
- Statuten und einschlägige Reglemente
- Nachweis der durchgeführten Statutenprüfung durch das Bundesamt für Wohnungswesen BWO im Sinne des WFG, SR 842. Die Kriterien der Gemeinnützigkeit müssen vollumfänglich erfüllt sein. Der Nachweis kann ggfs. bis vor Unterzeichnung der Absichtserklärung mit dem Kanton Basel-Stadt nachgereicht werden.
- die letzten 2 Jahresberichte inkl. Jahresrechnung
- falls vorhanden: Rating des Dachverbandes
- falls vorhanden: Information über das letzte grössere Bau- oder Sanierungsprojekt (Zusammenfassung, keine detaillierten Pläne oder Abrechnungen),

3. Eckpunkte der Bebauung von ca. 200 preisgünstigen Wohnungen auf Baufeld 4

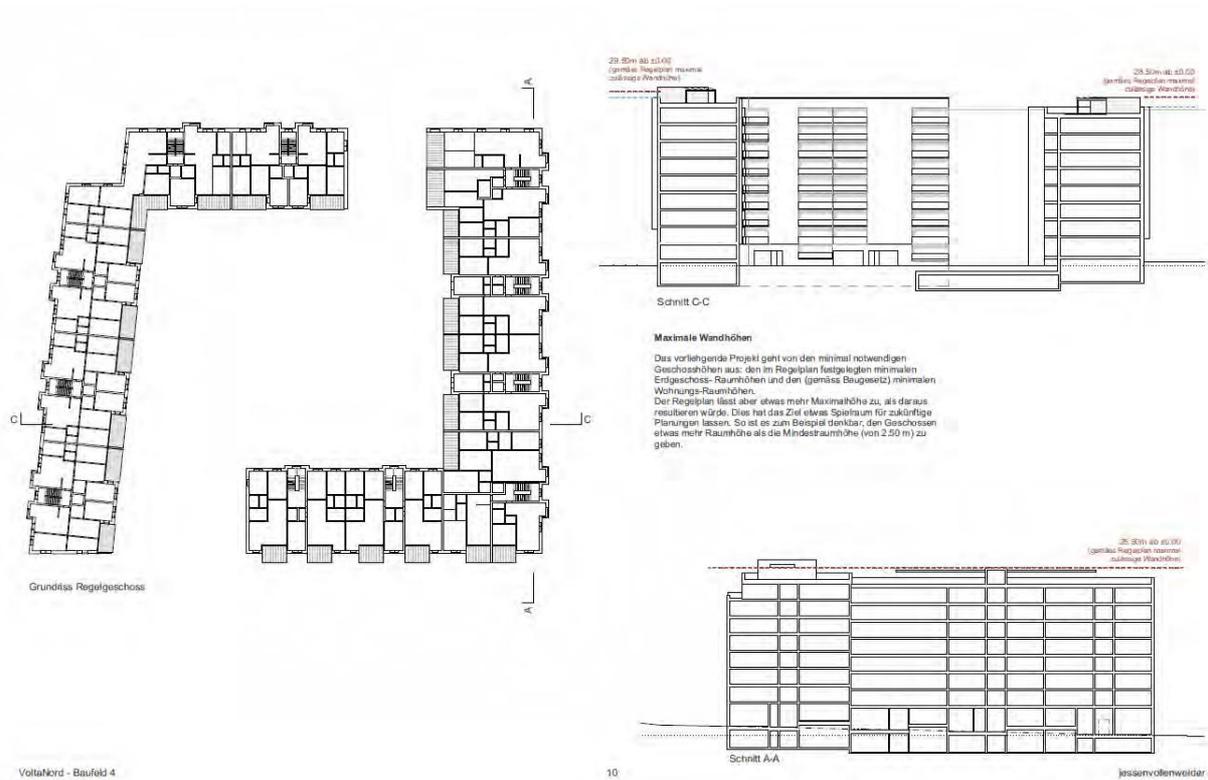
- Q1 2022 Unterzeichnung Absichtserklärung (LOI) mit Immobilien Basel-Stadt
Q2 2024 Baueingabe > Abschluss Baurechtsvertrag
Q4 2024 Baubewilligung und Baubeginn
Q4 2026 Bezug der Wohnungen

4. Rahmenbedingungen für den Bau der 200 Wohnungen

- 4.1 Es werden partnerschaftliche Baurechtsverträge „plus“ mit entsprechenden wohnbaupolitischen Auflagen (§10 WRFGV) abgeschlossen.
- 4.2 Für das Baufeld 4 mit 200 Wohnungen ist eine Aufteilung auf bis zu vier Bauträger möglich.
- 4.3 Für die Bebauung des Areals gilt der Bebauungsplan 2. Stufe, welcher von der Regierung bis Ende 2021 verabschiedet wird. Entwurf aus der Planaufgabe 2021 ist vorhanden.
- 4.5 Das Bauprojekt kann entweder durch einen Direktauftrag an jessenvollenweider ausgearbeitet werden oder es kann auch ein Varianzverfahren unter Einhaltung der Rahmenbedingungen durchgeführt werden und der Auftrag anderweitig vergeben werden. jessenvollenweider sind für eine Vertretung in der Jury anzufragen.
- 4.6 Die künftigen Baurechtsnehmerinnen sind bereit, das Bauprojekt zügig umzusetzen. Sie arbeiten mit den anderen Baurechtsnehmerinnen zusammen und koordinieren ihre jeweiligen Planungs- und Baufortschritte im allseitigen Interesse.
- 4.7 Die Baurechtsparzellen werden, soweit dies für die geplante Überbauung notwendig ist, frei von Belastungen und Abfällen und möglichst erschlossen übergeben. Allfällige Erschliessungsleistungen durch die BaurechtsnehmerInnen werden durch die Einwohner-Gemeinde Basel (EWG BS) bezahlt, ausser die Ohnehinkosten.
- 4.8 Das Projekt soll sich an der städtebaulichen Bebauungsstruktur orientieren. Das Areal wird mit Fernwärme erschlossen.

5. Kennwerte zum Baufeld 4

Bruttogeschossfläche	max. 24'000 m ²
Grundstückfläche	max. ca. 7'750 m ² , Ausnützungsziffer AZ 3.1
Erstellungskosten	ca. CHF 80 Mio ohne Land, ca. 200 Wohnungen
Landkosten:	Baurechtszins für die ges. Fläche: ca. CHF 700'000 /Jahr auf Basis eines Bodenwertes von CHF 3'400/qm
Aufteilung	in 2 bis maximal 4 Baurechtsparzellen 8'000 m ² HNF, z.B. aufgeteilt wie folgt: 3 x 50-55 Whg. (je ca. 4'500 m ² HNF u. ca. CHF 21 Mio Erstellungskosten) 1 x 34 Whg. (ca. 3'500 m ² HNF u. ca. CHF 16 Mio Erstellungskosten)
Gebäudehöhe	8 - 9 Geschosse (plus Dachaufbauten)
Wohnflächenanteil	mindestens 80%, an den Arealecken sind kleine quartierdienliche Flächen wünschenswert
Grosse Veloeinstellhalle,	keine eigene Autoeinstellhalle AEH (mietbar ca. 40 PP bei IBS und SBB)



6. Kostenübernahme

Es werden die Vorleistungen der beiden Verbände wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz und WOHNEN Schweiz in der Höhe von max. CHF 50'000.- beim Zuschlag durch Immobilien Basel-Stadt pro rata BGF den gemeinnützigen WohnbauträgerInnen in Rechnung gestellt.

7. Wichtige Dokumente zur Ausschreibung

- LOI zwischen Immobilien BS und Regionalverband wohnbaugenossenschaften nordwestschweiz
- Bebauungsplan zweiter Stufe inkl. Regelwerk VoltaNord
- Konzeptstudie Genossenschaftliches Wohnen von jessenvollenweider
- Beurteilung der Wohnungsgrößen durch das BWO als Basis für die zulässigen Anlagekostenlimiten im Zusammenhang mit der Wohnraumförderung des Bundes. Die Prüfung basiert auf der Konzeptstudie von jessenvollenweider.

Eingabefrist für die schriftliche Bewerbung ist der 30. November 2021.

Ihre Bewerbung senden Sie uns elektronisch als pdf an: konzeptvergabe@wbg-nordwestschweiz.ch.