

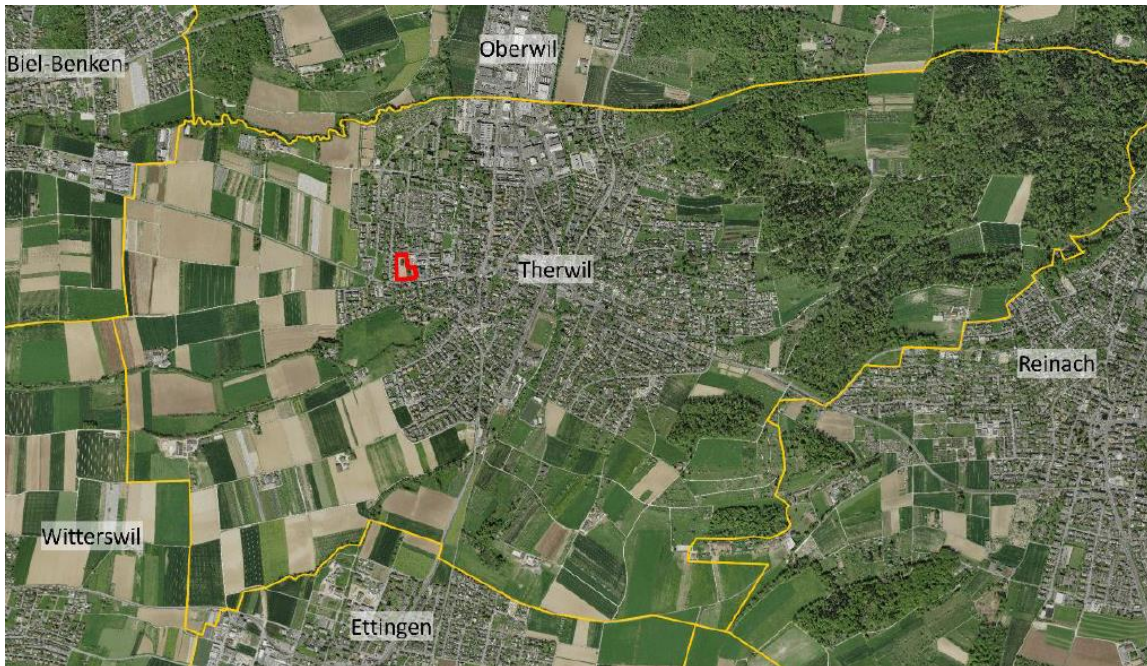
Therwil, Quartierplanung «Bei der Linde»

## Ausschreibung Baurecht



Verfahrensbegleitung und Vorbereitung:

**GLASER**  
**SAXER** | INGENIEURE  
**KELLER** | ARCHITEKTEN



Orthophoto von Therwil

## 1. Veranstalter und Verfahrensbegleitung

### Veranstalterin und Eigentümerschaft:

Gemeinde Therwil  
Vertreten durch den Gemeinderat  
c/o Bau-Raumplanung-Infrastruktur  
Bahnhofstrasse 33  
4106 Therwil

### Verfahrensleitung:

Randolf Koch  
Bereichsleiter Bau-Raumplanung-Infrastruktur  
Bahnhofstrasse 33, 4106 Therwil  
Tel. 061 725 22 44  
[randolf.koch@therwil.ch](mailto:randolf.koch@therwil.ch)

### Verfahrensleitung, Stellvertretung

Benjamin Kobler  
Fachbereichsleiter Raumplanung-Hochbau-Architektur  
Bahnhofstrasse 33, 4106 Therwil  
Tel. 061 725 22 49  
[benjamin.kobler@therwil.ch](mailto:benjamin.kobler@therwil.ch)

### Verfahrensbegleitung:

Thomas Keller, dipl. Arch. ETH  
Glaser Saxer Keller AG  
Birsigstrasse 10, 4102 Bottmingen  
Tel. 061 425 92 21  
[thomas.keller@glaser-saxer-keller.ch](mailto:thomas.keller@glaser-saxer-keller.ch)

Dr. Christian Schuster, MSc in Real Estate  
Immobilienbewerter CAS FH  
Pfaffenlohweg 26, 4125 Riehen  
Tel. 076 575 58 58  
[dr.c.schuster@gmail.com](mailto:dr.c.schuster@gmail.com) / [christian.schuster@bs.ch](mailto:christian.schuster@bs.ch)

### Genderneutrale Formulierung

In diesem Dokument werden geschlechtsneutrale Formulierungen verwendet. Sollte dies nicht durchgängig möglich sein, sind stets Personen aller Geschlechter gemeint.

## 2. Vorhaben

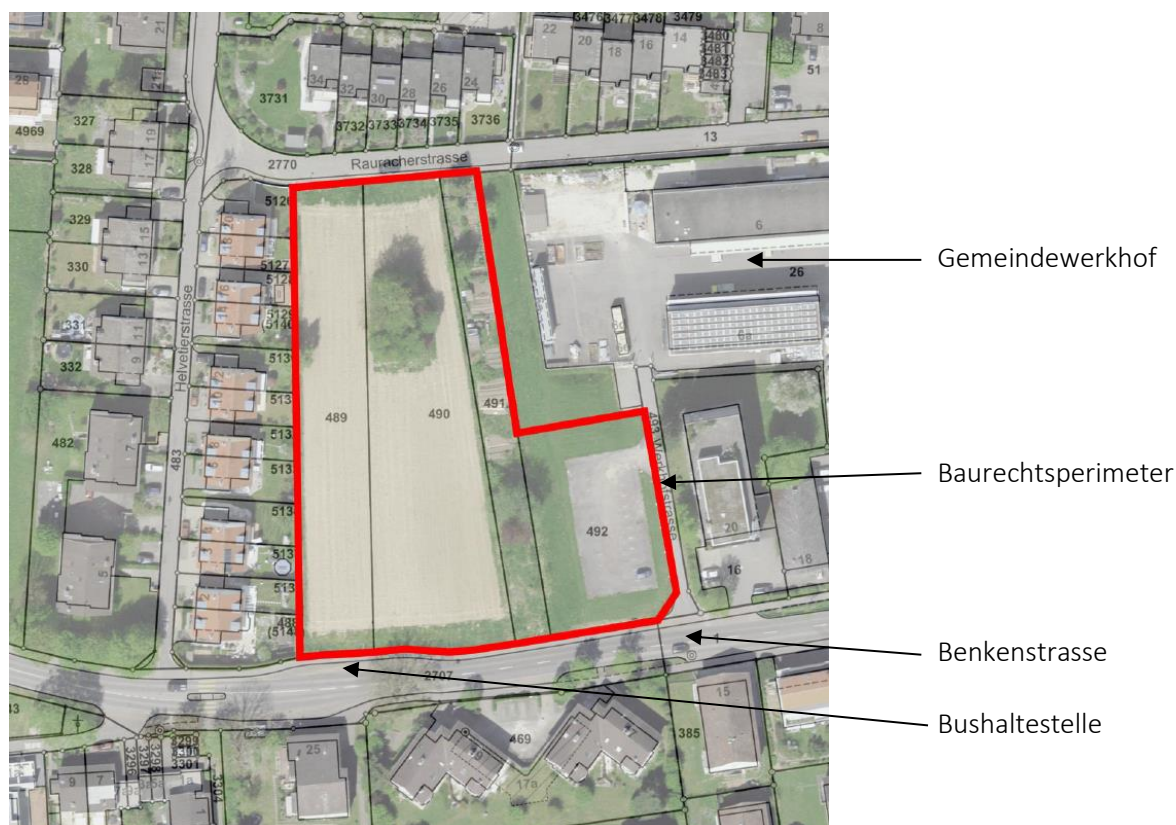
Die Einwohnergemeinde Therwil ist Eigentümerin eines Grundstücks aus den Parzellen-Nr. 489 bis 492 und einer Fläche von rund 7'170 m<sup>2</sup>. Das Areal ist unbebaut und wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Lage und des Entwicklungskonzepts der Gemeinde ist das Areal geeignet, einer Wohnnutzung zugeführt zu werden.

In einem längeren und sorgfältig durchgeführten Prozess wurde für das Areal ein Quartierplan (QP Bei der Linde) erarbeitet, der in der Folge sowohl von der Stimmbevölkerung als auch vom Regierungsrat des Kantons Basellandschaft genehmigt wurde. Es besteht somit eine klare Planungsgrundlage für eine Überbauung, die zudem aufgrund des breiten Konsenses mit sehr geringen Realisierungsrisiken behaftet ist. Die oberirdische Nutzung (Bruttogeschossfläche) beträgt 8'950 m<sup>2</sup>; dies ermöglicht die Erstellung von rund 60 Wohnungen mit einem Investitionsvolumen von gegen 40 Mio. Franken.

Das gesamte Grundstück soll im Baurecht abgegeben werden. Zur Evaluation eines geeigneten Baurechtnehmers wird ein Bewerbungsverfahren durchgeführt, da es dem Gemeinderat ein Anliegen ist, die Ziele der vorgelagerten städtebaulichen Studie und der Quartierplanung bei der Wahl eines Baurechtnehmers einzubeziehen.

Mit nachfolgender Ausschreibung werden interessierte Bauträger eingeladen, sich für die Übernahme des Baurechts zu bewerben. Um den Interessenten klare Vorstellungen vom Vorhaben zu geben, werden alle relevanten Vorgaben und Dokumente offengelegt. Den Interessenten wird zudem ein Fragenkatalog zur Beantwortung vorgelegt. In einem Bewertungsverfahren wird anhand der Antworten die Eignung der Bauträger bezüglich Zielerfüllung beurteilt. Der bestplatzierte Bauträger soll dem Gemeinderat und dem Souverän als Baurechtnehmer vorgeschlagen werden.

## 3. Grundstück



Das Baurechts-Grundstück besteht z.Z. aus den Parzellen Nr. 489, 490, 491 und 492 GB Therwil zwischen der Benkenstrasse und der Rauracherstrasse. Der gesamte Perimeter beträgt zurzeit 7'172 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Strassenbauprojektes des Kantons an der Benkenstrasse wird sich die Baurechtsfläche auf 7'128 m<sup>2</sup> reduzieren. Im Zuge der Landabtretung an den Kanton soll das Grundstück zu einer Parzelle mutiert werden.

Das Grundstück liegt im Bereich der Benkenstrasse auf einer Höhe von rund 314 m.ü.M. und fällt gegen Norden zur Rauracherstrasse hin um ca. 5 m ab. Die Geländeneigung zwischen den beiden Strassen verläuft mehr oder weniger linear.

Die gesamten Baurechtsparzelle ist sowohl für Fussgänger, als auch den Individualverkehr und öffentlichen Verkehr gut erschlossen. Während der Fahrverkehr über die Benkenstrasse geführt wird, steht für die Fussgänger und Velofahrer nebst der Erschliessung auf der Benkenstrasse zusätzlich eine Verbindung auf der Rauracherstrasse zur Verfügung.

Die Haltestelle «Lindenfeld» der Buslinien 49 und 62 liegt unmittelbar vor der Parzelle an der Benkenstrasse. Die Tramhaltestelle «Therwil Zentrum» liegt in einer Distanz von ca. 700 m; ab hier ist in wenigen Minuten Tramfahrt die Innenstadt von Basel und der Bahnhof SBB zu erreichen.

Kindergärten und öffentliche Schulen bis zur Stufe Sekundar sind in Therwil vorhanden und zu Fuss gut erreichbar. Läden des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in Fussdistanz erreichbar.

Bezüglich Werkleitungen ist der Perimeter vollständig erschlossen. Eine Fernwärme-Erschliessung ist vorgesehen – zurzeit allerdings noch nicht erstellt.

Wie im gesamten Leimental besteht der Baugrund aus einer recht mächtigen Lehmschicht, erst darunter liegen sickerfähige Schichten. Die Gründungs- und Grundwasserverhältnisse müssen sorgfältig beachtet werden, da kostenrelevante Massnahmen erforderlich sein können. Ein Baugrundgutachten gibt Auskunft über die Verhältnisse und gibt Lösungsempfehlungen ab. Das Baugrundgutachten liegt als Beilage bei.

## 4. Quartierplan

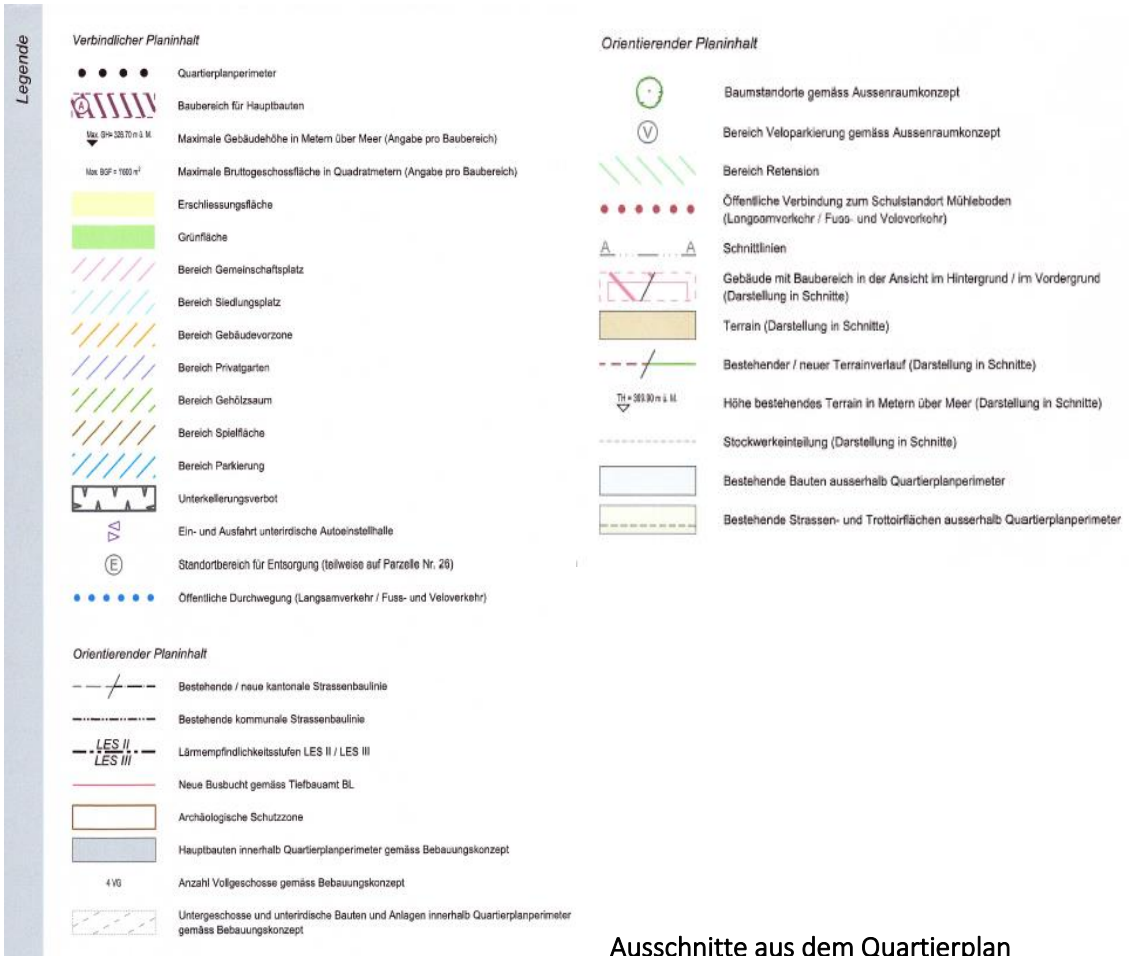
Gestützt auf eine Potentialstudie des Architekturbüros Burckhardt + Partner AG und einem Projektentwicklungsverfahren durch jessenvollenweider architektur mit Stauffer Rösch AG, Landschaftsgestaltung, wurde ein Richtprojekt entwickelt, das zusammen mit ergänzenden Gutachten unter der Leitung des Büros Stierli Ruggli Ingenieure und Raumplaner AG durch alle Verfahrensstufen bis zum nun vorliegenden Quartierplan ausgearbeitet wurde.

Die Elemente des Quartierplanes liegen dieser Ausschreibung bei; sie umfassen:

- Quartierplanung: Situation und Schnitte, vom Regierungsrat genehmigt 28.10.2025
- Quartierplan-Reglement
- Planungsbericht zur Quartierplanung, Stand Beschlussfassung vom 2.12.2024
- Lärmschutznachweis Rapp AG vom 11.9.2023
- Verkehrsgutachten Rapp AG vom 11.9.2023
- Quartierplanvertrag, Vorfassung

Die Projektentwicklung wird dokumentiert durch:

- Zusammenfassung Workshop-Verfahren und Planungsablauf vom 7.12.2022



Ausschnitte aus dem Quartierplan

**Stichworte zum Quartierplan:**

- Parzellenfläche nach Mutation: 7'128 m<sup>2</sup>
- Dienstbarkeiten und Servitute gemäss Quartierplanvertrag, insbesondere öffentliches Wegrecht
- Mass der Nutzung: Zulässige oberirdische Bruttogeschossfläche: 8'950 m<sup>2</sup> (Verteilung auf Baukörper gemäss Angaben im Quartierplan)
- Ausnützungsziffer (AZ): 1.16
- Art der Nutzung: Wohn- und Geschäftsnutzung im Sinne der Wohn- und Geschäftszone gemäss § 21 Abs. 2 RBG. Zugelassen sind wenig störende Betriebe; die gewerbliche Nutzung darf den Anteil von 10 % der Bruttogeschossfläche nicht überschreiten (entspricht 895 m<sup>2</sup>).
- Vorgesehene Anzahl Wohnungen: ca. 58
- Geschossigkeit: 4 und 5 Vollgeschosse gemäss Vorgabe im Quartierplan, keine zusätzlichen Attikageschosse
- Anzahl Autoabstellplätzen gemäss kantonalen Vorgaben, mehrheitlich in unterirdischer Einstellhalle
- Der durch den Baurechtnehmer zu bezahlende Infrastrukturbeitrag wird auf Fr. 225'000.- festgelegt, zahlbar bei Baubeginn
- Nachhaltigkeitsstandard: grundsätzlich ist Gebäudestandard SNBS Silber oder höher, Note > 4.5, zu erfüllen.
- Es gilt das Merkblatt «Nachhaltiges Bauen Therwil», Richtlinien für Energie und Umwelt der öffentlichen Bauten.
- Energieversorgung: Sofern technisch möglich und wirtschaftlich tragbar, sollen die Bauten des Quartierplanareals an den geplanten Wärmeverbund angeschlossen werden. Ist dies nicht möglich, so muss der Bedarf an Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser) zu mindestens 80 % aus erneuerbaren Energiequellen gedeckt werden.

**5. Baurechtsvertrag**

Es soll das Basler oder partnerschaftliche Modell zur Anwendung gelangen, welches auf die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Liegenschaft abstellt und sich in Stichworten folgendermassen beschreiben lässt:

Der Baurechtsgeber erhält vom Ertrag der Liegenschaft einen Anteil entsprechend seinem Anteil (Bodenwert) am Wert der gesamten Immobilie (Bodenwert und Gebäudewert). Dies führt zu folgender Formel:

$$\text{Baurechtszins} = \text{Nettoertrag} \times \frac{\text{absoluter Bodenwert}}{\text{absoluter Bodenwert} + \text{Substanzwert der Baute}}$$

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

**Absoluter Bodenwert** wird der Preis genannt, den ein Dritter für den Erwerb eines gleichen oder ähnlichen Grundstücks in unbebautem Zustand bezahlen würde.

Der **Substanzwert der Baute** gibt den um den branchenüblichen Prozentsatz für Altersentwertung und Abnutzung geminderten Preis wieder, der für die Erstellung oder Wiedererstellung der Bauten und Anlagen zu zahlen wäre.

**Eckwerte des Baurechtsvertrags:**

<b>Baurechtsdauer:</b>	50 Jahre fix, danach Option für eine Verlängerung um 30 Jahre, anschliessend nochmals eine Option für eine Vertragsverlängerung um weitere 20 Jahre. Insgesamt: 100 Jahre.
<b>Jährlicher Baurechtszins:</b>	Fr. 430'000.- (gilt für die ersten 10 Jahre, danach Anpassung gemäss Formel)
<b>Zinsanpassung:</b>	alle 10 Jahre
<b>Staffelung Baurechtszins:</b>	Ab Inkrafttreten Baurechtsvertrag bis Baubeginn: Fr. 86'000.-/a Ab Erhalt Baubewilligung bis zum Bezug Wohnungen: Fr. 215'000.-/a Nach Bezug bis Ende erste 10-Jahresperiode: Fr. 430'000.-/a Zahlungen halbjährlich, jeweils nachschüssig

In der Beilage findet sich das Dokument «Der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag», aus dem auch der Mechanismus zur Baurechtszins-Anpassung sowie zur Berechnung einer Heimfallentschädigung ersichtlich ist.

**Einmal-Zahlung**

Für die vorliegende Ausschreibung wird der Baurechtszins für die erste Periode von 10 Jahren sowie das Vertragsmodell vorgegeben. Dies ermöglicht den anbietenden Bauträgern eine klare Kalkulation. Um aber dennoch ein Marktelement im Vergabeprozess zu haben, gibt es als zusätzliches Zuschlagskriterium ZK 4 die «Einmal-Zahlung».

Die Bedeutung der Einmal-Zahlung lässt sich folgendermassen erklären:

Mit der Einmal-Zahlung erhält die Gemeinde ihren Einsatz für die Entwicklung der Parzellen bezahlt, und es besteht die Möglichkeit, die Preise zu vergleichen, welche der Markt zu bezahlen bereit ist. Die Einmal-Zahlung ist die einzige pekuniäre Variable der Ausschreibung. Nach 10 Jahren folgt dann die Anpassung des Baurechtszinses gemäss Formel. Die geleistete Einmal-Zahlung hat dann keine Bedeutung mehr.

**Ablauf nach Abschluss des Bewertungsverfahrens und Beschluss des Gemeinderates**

- Ergänzung der vorliegenden Vorfassungen von Baurechtsvertrag und Quartierplanvertrag, gegebenenfalls Übernahme von Elementen aus der Bewerbung in den Quartierplanvertrag
- Unterzeichnung und notarielle Beglaubigung des Baurechtsvertrages und des Quartierplanvertrags unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung
- Bestätigung des Baurechts an den Baurechtnehmer durch die Gemeindeversammlung
- Ausarbeitung des Projektes und Baueingabe
- Erteilung der Baubewilligung
- Werkplanung, Arbeitsvergaben, Baubeginn
- Bezugsbereitschaft

**6. Anforderungen an den Baurechtsnehmer**

Das übergeordnete Ziel der Quartierplanung kann folgendermassen zusammengefasst werden:

Die Überbauung soll einen positiven Beitrag zur Gemeindeentwicklung leisten; entsprechend muss die Qualität hochwertig sein. Die Qualitätsanforderungen betreffen die sozialen, ökonomischen, technischen, gestalterischen und ökologischen Aspekte. Vom Baurechtnehmer wird erwartet, dass er sich mit dieser Zielsetzung identifizieren und innerhalb seines Geschäftsmodells umsetzen kann.

Etwas detaillierter finden sich die Ziele in Pkt. 1 des Quartierplanreglements:

- a. Herstellung der planungsrechtlichen Grundlage zur Entwicklung des Areals auf Basis eines ortsbaulichen Konzepts und unter Berücksichtigung der kommunalen und kantonalen Rahmenbedingungen;
- b. Realisierung einer qualitativ hochwertigen Wohnüberbauung mit einem differenzierten Wohnangebot sowie von Geschäfts- und Gewerbenutzungen;
- c. Sicherstellung einer quartierverträglichen Siedlungsentwicklung und Einbettung in die Umgebung;
- d. Sicherstellung ökologisch wertvoller Umgebungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität;
- e. Förderung der sozialen Durchmischung;
- f. Sicherstellung einer nachhaltigen Bauweise und eines nachhaltigen und effizienten Betriebs.

Gestützt auf diese Zielsetzung wendet sich die vorliegende Ausschreibung an Bauträger, welche die Ziele in hohem Masse erfüllen können. Als Bauträger werden beispielsweise Genossenschaften und Pensionskassen, etc. gesehen. Von den Bauträgern wird erwartet, dass sie sich langfristig engagieren wollen. Nicht erwünscht sind Bauträger, welche lediglich an der Realisierung der Bauten interessiert sind (beispielsweise Totalunternehmungen oder Generalunternehmungen).

Die Einrichtung von Unterbaurechten ist nicht vorgesehen. Es sollen nicht Wohnungen im Stockwerkeigentum verkauft werden. Mit dieser Einschränkung will die Gemeinde einen Stock an Mietwohnungen sichern, die permanent dem Markt zur Verfügung stehen. Man denkt dabei an verschiedenste Lebenssituationen mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen: beispielsweise junge Personen, die vor einer Familiengründung in eine eigene, eher kleine Wohnung ziehen oder betagte Personen, die ihr Einfamilienhaus verlassen möchten und als Ersatz eine geeignete Wohnung suchen. Familien mit Kindern sollen grosszügige Wohnungen finden, welche sie wieder gegen eine kleinere «tauschen» können, wenn die Kinder ausgeflogen sind.

Mit Einreichung einer Bewerbung bestätigt der Bauträger seine Bereitschaft, bei einem Zuschlag den Baurechtsvertrag gemäss beiliegender Vorlage einzugehen, den Quartierplanvertrag zu unterzeichnen und die Überbauung «Bei der Linde» mitsamt aller Erschliessungs- und Umgebungsarbeiten quartierplankonform zu erstellen.

Für die Realisierung sind folgende Fristen vorgesehen:

Spätestens 1 Jahre nach Inkrafttreten des Baurechtsvertrages soll die Baueingabe erfolgen, und spätestens 1 Jahre nach Erteilung der Baubewilligung sollen die Bauarbeiten beginnen. Die Bauarbeiten sollen in einem Zug durchgeführt werden, so dass die gesamte Überbauung 3 Jahre nach Baubeginn bezugsbereit ist.

Die Fristen werden im Baurechtsvertrag festgelegt.

Hinweis:

Die Ausschreibung des Baurechts untersteht nicht dem Beschaffungsgesetz. Die Gemeindebehörden sind somit in ihrer Wahl grundsätzlich frei und lediglich ihren Stimmbürgern gegenüber rechenschaftspflichtig.

## 7. Kriterien zur Wahl eines Bauträgers

Um die Bewerbungen bezüglich Zielerfüllung bewerten zu können, wird den Bewerbern ein Fragekatalog vorgelegt, der Eignungskriterien und Zuschlagskriterien enthält.

Die Eignungskriterien müssen vom Bauträger zwingend erfüllt werden, andernfalls wird die Bewerbung nicht in die Wahl einbezogen.

Die Zuschlagskriterien dagegen müssen vom Bauträger in geeigneter Weise beantwortet werden, so dass sie durch das Beurteilungsgremium bewertet werden können. Die Beurteilung erfolgt in Form einer Punkte-Vergabe von 0 bis 5. Die Gewichtung der Punkte erfolgt gemäss Angabe bei den Kriterien. Das Gremium behält sich zudem vor, vor dem Zuschlagsentscheid Gespräche mit den Exponenten der im Vordergrund stehenden Bauträgern durchzuführen.

Das Beurteilungsgremium wird dem Gemeinderat die drei bestbewerteten Bewerbungen vorlegen und den Bauträger als Baurechtnehmer vorschlagen, welcher in der gewichteten Beurteilung die höchste Punktzahl erreicht.

### 7.1 Eignungskriterien (EK)

Bei den Eignungskriterien handelt es sich um zwingende Voraussetzungen:

- **EK 1, Nachweis der Eignung bezüglich Gesellschaftsform, Geschäftstätigkeit und Solvenz**

Der Bauträger weist nach, dass er die Anforderungen der Gemeinde bezüglich Gesellschaftsform, Eigentümerschaft, Geschäftstätigkeit und Solvenz erfüllt.

Der Nachweis erfolgt mittels Beantwortung der Fragen auf dem Fragebogen: Rechtsform, Höhe Gesellschaftskapital, Eigentümerschaft, Unternehmenstätigkeit, handelnde Organe, resp. Personen, etc. sowie der Vorlage geeigneter Unterlagen zum Nachweis der Bonität, beispielsweise letzte geprüften Jahresrechnung.

- **EK 2, Erfahrung des Bauträgers in der Projektentwicklung und -realisierung**

Der Bauträger zeigt an einem von ihm finanziell verantworteten Referenzprojekt, dass er über Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung von Bauprojekten im Mietwohnungsbau in der Schweiz verfügt und diese Objekte über einen längeren Zeitraum im Sinne seiner Unternehmensziele bewirtschaftet.

Nennung eines in den letzten 10 Jahren erfolgreich abgeschlossenen Wohnbauprojektes (Neu- oder Umbau) mit einem Anlagevolumen von min. 10 Mio. Franken.

Der Nachweis erfolgt mittels Beantwortung der Fragen auf dem Fragebogen sowie Dokumentation des Referenzobjektes mittels Referenzblatt A3 liegend, enthaltend Objektangaben, Wohnungsmix (Zimmerzahl und m<sup>2</sup>), Mietzinsniveau, Fotos, allenfalls Erläuterungen in Planform, Angabe weiterer beteiligter Personen oder Firmen sowie deren Funktion (beteiligte Architekturbüros, etc.);

Kennzeichnung des Blattes mit EK 2;

### 7.2 Zuschlagskriterien (ZK):

- **ZK 1, Visionen/Zielsetzungen des Bauträgers und Umsetzungskonzept** **Gewichtung 30 %**

Welche Visionen/Zielsetzungen vertritt der Bauträger langfristig?

Welche Rolle spielt dabei die Erstellung von neuem Wohnraum?

Wie werden die in der Quartierplanung «Bei der Linde» angestrebten Ziele umgesetzt? Welche Ideen bestehen für die Gewerbeflächen?

Der bewerbende Bauträger legt in einem Kurzbeschrieb dar, wie er die Vorgaben der Quartierplanung umsetzt und dabei die Zielsetzungen von Richtprojekt und städtebaulicher Studie berücksichtigt und weiterentwickelt.

Dies dokumentiert er anhand eines Konzeptes für das Projekt «Bei der Linde» mit Angaben zu vorgesehenem Wohnungsmix, angestrebter Mieterschaft, Wohnungsgrössen (Zimmerzahl und m<sup>2</sup>), Wohnungsqualitäten, vorgesehenen Mietzinsen und weiteren Konzeptelementen (z.B. Differenzierung der einzelnen Bauten).

Es sind zudem Angaben zum Baukonzept in technischer und gestalterischer Hinsicht zu machen – soweit dies in diesem Stadium möglich ist: Vorgesehene Materialisierung, allfällige Verwendung von Holz, gestalterische Vision (z.B. Visualisierung durch Beispielsbild), wichtige Elemente des Innenausbaus, etc.

Das Beurteilungsgremium beurteilt die Übereinstimmung der Zielsetzungen des Bauträgers mit denen der Baurechtgeberin sowie die Qualität und den Realitätsbezug des Umsetzungskonzeptes.

Darlegung der Visionen/Zielsetzungen des Bauträgers und des Umsetzungskonzept auf maximal drei Blättern A3, liegend (2- oder 4-spaltig); Kennzeichnung der Blätter mit ZK 1-1 bis ZK 1-3;

• **ZK 2, Beiträge zur Gemeindeentwicklung in sozialer, gesellschaftlicher und ökologischer Hinsicht, inkl. altersgerechtem Wohnen** **Gewichtung 35 %**

Die Überbauung soll einen positiven Beitrag zur Gemeindeentwicklung leisten. Darunter werden Aspekte wie „Förderung der sozialen Durchmischung“, „altersgerechtes Wohnen“, „kindergerechtes Wohnen“, „quartierdienliche Zusatznutzungen“, „Massnahmen zur Nachhaltigkeit“, u.a.m. verstanden.

Welche Massnahmen baulicher und organisatorischer Art sieht der Bauträger vor, welche die Gemeindeentwicklung positiv fördern?

Der bewerbende Bauträger legt in geeigneter Form dar, welche Massnahmen sein Überbauungskonzept enthält, um die Gemeindeentwicklung im vorgenannten Sinn zu fördern.

Darlegung auf maximal 3 Blättern A3, liegend (2- oder 4-spaltig); Kennzeichnung der Blätter mit ZK 2-1 und ZK 2-2.

• **ZK 3, Projektorganisation** **Gewichtung 15 %**

Der Baurechtgeberin ist es ein Anliegen, dass der Bauträger für die Realisierung des Projektes über eine leistungsfähige und krisenresistente Projektorganisation verfügt. Damit sich das Beurteilungsgremium eine Bild über Arbeitsweise, Professionalität und Belastbarkeit der Projektorganisation machen kann, sind vom Bauträger Angaben zu folgenden Themen zu machen:

Wie soll die Projektorganisation aufgestellt werden, wer sind die Schlüsselpersonen?

Wie sind die Entscheidungswege des Bauträgers?

Wie werden die beizuziehenden Baufachleute ausgewählt? Ist bereits ein Architekturbüro oder sind andere Fachleute vorgesehen?

Wie sieht das Finanzierungskonzept aus?

Wie kann ein Zeitplan ab positivem Entscheid Gemeindeversammlung aussehen?

Geeignete Fragenbeantwortung auf einem Blatt A3, liegend (2- oder 4-spaltig); Kennzeichnung des Blattes mit ZK 3. Allenfalls Darstellung der Projektorganisation mittels Schema.

- **ZK 4, Einmal-Zahlung** **Gewichtung 20 %**  
Höhe der Einmal-Zahlung in CHF, welche der Bauträger der Einwohnergemeinde innert 30 Tagen nach Inkrafttreten des Gemeindeversammlungs-Entscheidunges überweist.  
Nennung des Betrages im Bewerbungsformular in Franken

Die Umrechnung des Betrages in Wertungspunkte erfolgt nach folgendem Schema:

- Höchstes gültiges Angebot für Einmal-Zahlung: 5 Punkte
- Einmal-Zahlung im Betrag von Fr. 0: 0 Punkte
- Beträge dazwischen werden linearer interpoliert

## 8. Fragerunde

Interessenten haben Gelegenheit, dem Beurteilungsgremium schriftlich Fragen zum gesamten Verfahren zu stellen. Dies kann bis zum 29.4.2026 per Mail an folgende Adresse geschehen:

[info@glaser-saxer-keller.ch](mailto:info@glaser-saxer-keller.ch)

Die Verfahrensleitung wird eine Zusammenstellung aller anonymisierten Fragen zusammen mit den entsprechenden Antworten spätestens 14 Tage nach dem oben genannten Einreichungstermin der Fragen auf der Homepage der Gemeinde [www.therwil.ch/de/aktuelles/projekte.php](http://www.therwil.ch/de/aktuelles/projekte.php) veröffentlichen. Die Fragenbeantwortung gilt als Ergänzung der vorliegenden Ausschreibung.

## 9. Beurteilungsgremium

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| – Claudia Degen Hettenbach | Gemeinderätin                                      |
| – Philipp Schmid           | Gemeinderat  |
| – Beat Zahno               | Gemeinderat  |
| – Randolph Koch            | Bereichsleiter Bau-Raumplanung-Infrastruktur       |
| – Benjamin Kobler          | Fachbereichsleiter Raumplanung-Hochbau-Architektur |
| – Christian Schuster       | Dr. jur., Verfahrensbegleitung                     |
| – Thomas Keller            | Architekt, Verfahrensbegleitung, Vorbereitung      |

## 10. Termine

- |   |                   |
|---|-------------------|
| – Publikation der Ausschreibung   | 15.4.2026         |
| – Fragen einreichen bis:  | 29.4.2026         |
| – Eingabe Bewerbungen:  | 1.6.2026, 11.00 h |
| – Auswertung und Antrag an Gemeinderat:   | August 2026       |
| – Unterzeichnung von Baurechtsvertrag<br>und Quartierplanvertrag unter Vorbehalt: | September 2026    |
| – Gemeindeversammlung mit Antrag auf Baurechtsvergabe:                            | 15.10.2026        |

## 11. Beilagen zur Ausschreibung

Zur vorliegenden Ausschreibung gehören folgende Beilagen, welche über die Homepage der Gemeinde [www.therwil.ch/de/aktuelles/projekte.php](http://www.therwil.ch/de/aktuelles/projekte.php) heruntergeladen werden können:

- Bewerbungsformular
- Fragebogen
- Quartierplan
- Quartierplanreglement
- Planungsbericht zur Quartierplanung
- Quartierplanvertrag Vorfassung
- Baurechtsvertrag Vorfassung
- Geologisches Gutachten
- Lärmschutznachweis
- Verkehrsgutachten
- Publikation «Der Partnerschaftliche Baurechtsvertrag»
- Zusammenfassung Workshop-Verfahren und Planungsablauf
- Merkblatt Nachhaltiges Bauen Therwil

## 12. Bewerbung

Formvorschriften: Die Bewerbungen sind vollständig ausgefüllt in verschlossenem Umschlag, versehen mit der Aufschrift „**Baurecht Bei der Linde**“ einzureichen und müssen spätestens bis zur angegebenen Einreichungsfrist auf der Gemeindeverwaltung vorliegen. Die Angebote können per Post geschickt (Datum des Poststempels nicht massgebend) oder abgegeben werden.

Einreichungsfrist: **1.6.2026 um 11.00 Uhr** auf der:

**Gemeindeverwaltung Therwil**  
**Bahnhofstrasse 33**  
**4106 Therwil**

Die Bewerbung muss enthalten:

- Rechtskräftig unterzeichnetes Bewerbungsformular
- Ausgefüllter Fragebogen
- Unterlagen zum Nachweis der Bonität, beispielsweise letzte geprüften Jahresrechnung.
- Referenzblatt EK 2, Format A3, liegend
- Darlegungen zu ZK 1 mittels maximal 3 Blättern A3, liegend, Kennzeichnung ZK 1-1 bis ZK 1-3
- Darlegungen zu ZK 2 mittels maximal 3 Blättern A3, liegend, Kennzeichnung ZK 2-1 und ZK 2-2
- Fragenbeantwortung zu ZK 3 mittels 1 Blatt A3, liegend, Kennzeichnung ZK 3

Alle obgenannten Dokumente sind einmal in Papierform und einmal auf einem **digitalen Datenträger (USB-Stick)** einzureichen.

Für die Beurteilung werden ausschliesslich die geforderten Dokumente verwendet.

Durch den Gemeinderat Therwil genehmigt am 13.4.2026