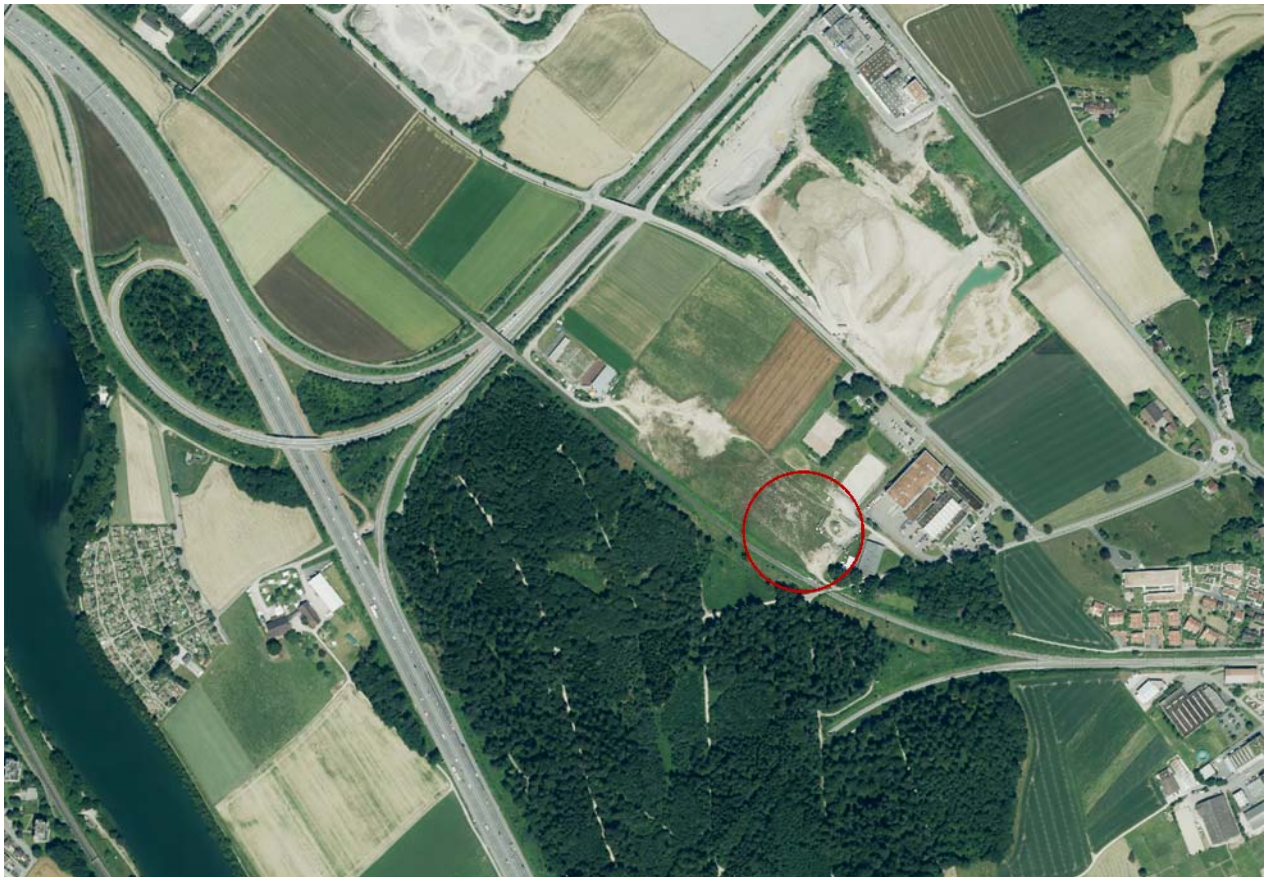




Gewerbegebiet «Tägerhard»

Ausschreibung Baurecht für Gewerbeland



Würenlos, 21. August 2017

Ortsbürgergemeinde Würenlos

IMPRESSUM

Ausschreibende Stelle

Ortsbürgergemeinde Würenlos, vertreten durch den Gemeinderat
Kontaktpersonen:

- Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann
- Anton Möckel, Vizeammann

Bearbeitung

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

- Heinz Beiner, T 044 250 58 85 | hbeiner@planpartner.ch
- Marcel Anderegg, T 044 250 58 91 | manderegg@planpartner.ch

Ausschreibungsdocumentation

verabschiedet durch das Begleitgremium am 7. August 2017
genehmigt durch den Gemeinderat am 21. August 2017

Titelbild

Luftbild Gebiet Tägerhard, Würenlos (Quelle: AGIS, 13. April 2017)

INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Anlass und Absicht	4
1.2	Situation	5
2	Gegenstand der Ausschreibung	6
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
3.1	Nutzungsvorgaben	7
3.2	Anforderungen Umwelt	8
3.3	Erschliessung	9
4	Finanzierungskosten	11
4.1	Modalitäten Baurechtsvertrag	11
4.2	Infrastrukturkosten	12
5	Allgemeine Bestimmungen	13
5.1	Ausschreibende Stelle	13
5.2	Verfahren	13
5.3	Zielgruppe der Ausschreibung	13
5.4	Begleitgremium	14
5.5	Organisation und fachliche Begleitung	14
5.6	Zulassungskriterien	14
5.7	Beurteilungskriterien	14
5.8	Zuschlag / Baurechtsvergabe	15
6	Ablauf und Termine	16
6.1	Ablauf des Ausschreibungsverfahrens	16
6.2	Weiterer Ablauf bis Baubeginn	16
6.3	Fragen zum Verfahren	17
6.4	Anforderungen an die Bewerbungen	17
6.5	Einzureichende Unterlagen	17
A	Anhang	20

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass und Absicht

Abgabe im Baurecht	Die Ortsbürgergemeinde Würenlos, Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 937, beabsichtigt, ihre in der Gewerbezone liegende, noch nicht überbaute Fläche der Liegenschaft Nr. 937 im Baurecht an Gewerbetreibende abzugeben. Aus diesem Anlass hat die Ortsbürgergemeinde am 13. Dezember 2016 einem Kredit für die Einsetzung einer Projektleitung zur Ausschreibung des Baurechts zugestimmt.
Mögliche Modelle	Es wird angestrebt, auf dem Gewerbeland mehrere, in Kombination geeignete Betriebe anzusiedeln. Denkbar sind folgende Modelle: <ol style="list-style-type: none">Baurechnahme ausschliesslich für Eigenbedarf des Gewerbebetriebs.Baurechnahme für eine Fläche, welche den Eigenbedarf des Gewerbebetriebs übersteigt. Die nicht für den Eigenbedarf benötigte Gewerbefläche wird vom Baurechnahmenden an andere Gewerbetreibende vermietet.Einmietung in Gewerberäume, welche von einem Baurechnahmenden gemäss Modell b) weitervermietet werden.
Einzelbetriebe / Konsortien	Die Modelle a) und b) richten sich sowohl an einzelne Gewerbetreibende als auch an Konsortien bestehend aus mehreren Gewerbetreibenden.
Voraussetzungen	Baurechte werden bevorzugt an einzelne Gewerbetreibende oder an Konsortien bestehend aus mehreren Gewerbetreibenden vergeben, die in der Gemeinde Würenlos ihren Firmensitz haben oder diesen in die Gemeinde verlegen werden. Diese Auflage gilt auch für den Abschluss von Mietverträgen durch die baurechtsnehmenden Betriebe.
Keine Angebote für Bauaufträge	Die Ausschreibung richtet sich <i>nicht</i> an Baurealisatoren, die nur an einem Bauauftrag interessiert sind und keinen Betrieb ansiedeln wollen. Allfällige Bauaufträge werden zu einem späteren Zeitpunkt separat ausgeschrieben.
Keine Investorenangebote	Ebenfalls nicht gesucht sind reine Investorenangebote.

1.2 Situation

Lage Die Liegenschaft Nr. 937 liegt im Gewerbegebiet "Tägerhard", nordwestlich des Siedlungsgebiets von Würenlos.



Abb. 1: Das Gewerbegebiet im Luftbild, freier Massstab, genordet (Quelle: AGIS)

Areal und Umfeld Das Gewerbegebiet ist erst teilweise überbaut und arealintern noch nicht vollständig erschlossen. Südlich wird das Gebiet durch die Bahnlinie begrenzt (S-Bahn- und Güterverkehr). Westlich grenzt die Sportzone an, in welcher derzeit ein Rasensportplatz erstellt wird. Weiter nördlich und westlich liegen Kiesabbauegebiete. Im Gewerbegebiet wurde vormals ebenfalls Kies abgebaut; die Wiederauffüllung wurde im Jahre 2010 abgeschlossen. Nordöstlich der Parzelle 937 liegt das Firmenareal der Huba Control AG.

In der Gewerbezone "Tägerhard" und der westlich angrenzenden Spezialzone Sportanlagen "Tägerhard" sind unterschiedliche Nutzungen bestehend und geplant. Der östliche Teil der Liegenschaft Nr. 937 ist für den Neubau des Werkhofs der Gemeinde reserviert. Im westlichen Teil der Liegenschaft ist eine Teilfläche für den Neubau der Reithalle des Reitvereins sowie für das zum Sportplatz zugehörige Garderobengebäude reserviert. Die Ausgangslage und die Vorhaben im Gebiet "Tägerhard" sind in einem Übersichtsplan dargestellt (siehe Anhang A2).

Für die Erschliessung des Gewerbegebiets liegt ein Projekt für eine Erschliessungsstrasse vor (siehe dazu Ziffer 3.3).

2 GEGENSTAND DER AUSSCHREIBUNG

Fläche für Gewerbe (Baurecht) Für die gewerbliche Nutzung steht eine Fläche von rund 12'000 m² zur Verfügung. Dieses Teilgrundstück, das an Gewerbebetriebe im Baurecht abgegeben werden soll, gliedert sich in zwei Teilflächen:

- A. Fläche von circa 9'000 m², Abgabe freies Gewerbeland im Baurecht
- B. Fläche von circa 3'000 m², Überbaurecht für Gewerbebetriebe über der Reithalle und dem Garderobengebäude Sportverein

In der Teilfläche B sind die gewerblichen Nutzungen auf einem mindestens 5,5 Meter hohen Ständerbau anzuordnen. Damit soll das gemäss der Bau- und Nutzungsordnung vorhandene Nutzungspotenzial möglichst vollständig ausgeschöpft werden. Für diese Gewerbeflächen gelten andere Baurechtsbedingungen als für die freien Flächen (vgl. Kapitel 4.1).

Das konkrete Flächenmass der Teilflächen A und B ist abhängig von den ausgewählten Betrieben und deren Erschliessungsanforderungen sowie allfälligen Synergien mit den Flächen des Werkhofs und dem Wendebereich am Ende der geplanten Erschliessungsstrasse.

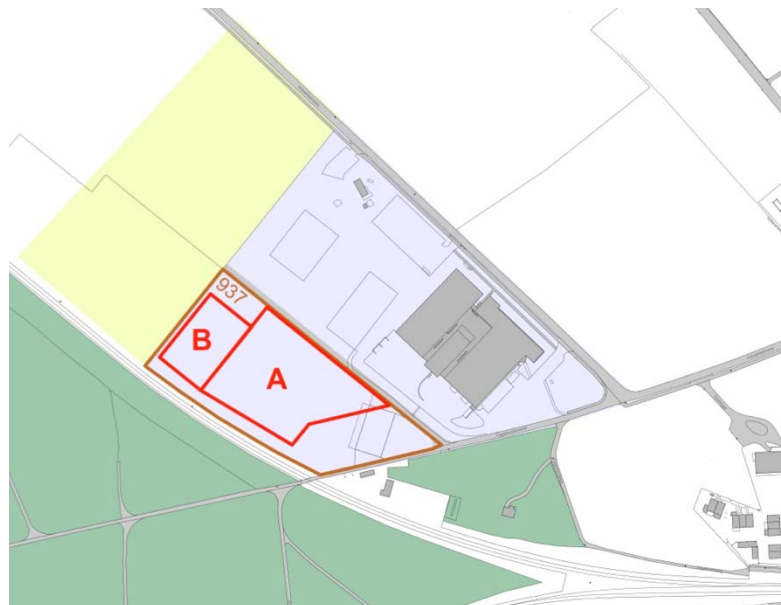


Abb. 2: Die Liegenschaft Nr. 937 (braun umrandet) mit den für die Baurechtsvergabe vorgesehenen Flächen (rot umrandet).

3 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 Nutzungsvorgaben

- Masterplan** Für die Gewerbezone und die Spezialzone Sportanlagen im Gebiet "Tägerhard" liegt ein Masterplan vor, den der Gemeinderat im Jahre 2013 erlassen hat. Zweck des Masterplans ist die Steuerung der zukünftigen Entwicklung des Areals. Auf der Basis des Masterplans sollen die einzelnen Vorhaben zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden können. Der Masterplan diene bereits als Grundlage für die erfolgte Teileränderung des Bauzonenplans (Einzonung Spezialzone Sportanlagen, 2014). In einzelnen Punkten haben sich seit dem Erlass des Masterplans neue Erkenntnisse ergeben. So ist kein Entsorgungszentrum mehr vorgesehen, weshalb die für Gewerbenutzungen zur Verfügung stehende Fläche grösser ausfällt. Als Folge dieser Änderung sind die im Masterplan bezeichneten Baubereiche für Hochbauten nicht mehr relevant. Der Masterplan liegt deshalb den Ausschreibungsunterlagen nicht bei.
- Nutzungsarten** Gemäss rechtskräftigem Bauzonenplan ist die Liegenschaft Nr. 937 der Gewerbezone GE zugeordnet. Gemäss Bau- und Nutzungsordnung (§ 15 Abs. 1-3 BNO) ist die Gewerbezone GE für Dienstleistungsbauten sowie gewerbliche und kleinindustrielle Bauten bestimmt. Reine Lagerbauten (z. B. Hochregal-Lager) ohne zugehörige Produktionsstätte, fensterlose Bauten, Verteilzentren, reine Umschlagplätze und Ablagerungen sind nicht gestattet. Es sind maximal mässig störende Betriebe zulässig (Empfindlichkeitsstufe III). Aufgrund der peripheren Lage des Standorts sind keine Nutzungen mit hohem Personenverkehr zulässig. Verkaufsnutzungen bis maximal 500 m² Nettoladenfläche sind möglich, sofern sie in Ergänzung zur Hauptnutzung des Betriebs stehen.
- Betriebswohnungen** Gemäss § 15 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung, BNO (siehe Beilage) sind in der Gewerbezone Wohnungen für an den Standort gebundenes Personal oder den Betriebsinhaber zulässig. Die meisten heutigen Betriebsstrukturen erfordern keine Wohnungen. Sind Betriebe aus betrieblicher Sicht auf Betriebswohnungen für das Personal angewiesen, ist dies in der Bewerbung gut zu begründen. Wohnungen für den Betriebsinhaber sind nicht erwünscht. Weiter sind die Einschränkungen aufgrund der Gefahrentransportroute zu beachten (vgl. Kapitel 3.2.3).

Nutzungsmass	In der Gewerbezone GE gilt eine maximale Baumassenziffer von 5 (§ 8 Abs. 2 BNO). Die Baumassenziffer ist das Verhältnis des Bauvolumens über dem massgebenden Terrain (in m ³) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (in m ²); siehe Anhang 3 der kantonalen Bauverordnung.
Masse und Abstände	Die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe beträgt 12,0 Meter. Es gelten ein Grenzabstand von 5,0 Metern und ein Gebäudeabstand von 7,0 Metern ¹ . Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.
Mehrgeschossige Bauweise	Das mögliche Volumen soll im Sinne einer effizienten Flächennutzung durch mehrgeschossige Bauweise möglichst ausgenutzt werden. Im Auswahlprozess der Baurechtsnehmer wird die Ortsbürgergemeinde daher auch eine mögliche Stapelung verschiedener (eingeschossiger) Betriebe oder deren Zusammenfassung in einen „Gewerbehaus“ prüfen.
Gestaltungsanforderungen	Zu beachten sind die Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und der Umgebung gemäss § 15 Abs. 5 ff. BNO.
Grünbereich	Die in § 15 Abs. 7 der Bau- und Nutzungsordnung geforderte Grünanlage, die mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu umfassen hat, muss nicht von den Baurechtsnehmenden selbst erstellt werden. Der Grünbereich wird von der Gemeinde als zusammenhängende Fläche angeordnet und ist nicht Teil der Baurechtsfläche.

3.2 Anforderungen Umwelt

3.2.1 Boden

Wiederauffüllung	Bis 2007 wurde im Bereich des Gewerbegebiets Kies abgebaut. Die Wiederauffüllung wurde im Jahre 2010 abgeschlossen. Auf den Auftrag des Oberbodens wurde aufgrund der vorgesehenen Neunutzung verzichtet.
Baugrund	Im Bereich des Gewerbegebiets wurde die Wiederauffüllung mit einer Spezialverdichtung ausgeführt. Im wiederaufgefüllten Gebiet sind noch Bodensetzungen festzustellen, die laufend überwacht und dokumentiert werden (siehe Beilage). Bei Bedarf werden von der Ortsbürgergemeinde im weiteren Planungsprozess vertiefte Abklärungen zur Beschaffenheit des Bodens (Baugrunduntersuchungen) in Auftrag gegeben.

¹ Es können Vereinbarungen zum Näher- und Grenzabstand abgeschlossen werden. Details werden im Baurechtsvertrag geregelt.

3.2.2 Gewässer- und Grundwasserschutz

Gewässerschutz Das Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u und ist Teil eines Grundwasserschutzareals. In den Gewässerschutzbereichen dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. Spezifischere Anforderungen an Anlagen sind dem Anhang 4, Ziffer 211 zur Gewässerschutzverordnung des Bundes zu entnehmen.

Grundwasser Das Grundwasser weist eine mittlere Mächtigkeit auf (2 - 10 Meter). Der Grundwasserspiegel liegt im Gewerbegebiet auf einer Tiefe von circa 40 Metern. Es sind keine speziellen Anforderungen zu beachten.

3.2.3 Chemierisikokataster

Chemierisikokataster /
Gefahrentransportroute Die südlich des Areals verlaufende SBB-Bahnlinie ist als Gefahrentransportroute klassiert. Entsprechend sind in einem Bereich von 100 Metern beidseits der Gleisanlagen Vorsorgemassnahmen zu treffen. Solche können sein (Auszug der wesentlichen Vorsorgemassnahmen):

- Distanz der Gebäude zu den Anlagen möglichst gross halten und sekundäre Nutzungen, wie z. B. Neben-, Technik- oder Lagerräume, sowie Parkflächen anlagenseitig anordnen.
- Dichte Gebäudehülle; Fassadenöffnungen sollten möglichst anlagenabgewandt sein und/oder sonst möglichst wenige und nur kleine.
- Gebäudezugänge sollten die natürlichen Fluchtwege sein; kurz und von den Anlagen abgewandt.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten anlagenabgewandt sowie möglichst hoch über dem Boden platzieren.
- Für Nutzungen mit dauerndem, insbesondere nächtlichem Aufenthalt von Personen wie Wohnungen werden weitergehende Einschränkungen zu beachten sein.

Diese Vorsorgemassnahmen werden in der Planung und Projektierung frühzeitig zu berücksichtigen sein.

3.3 Erschliessung

Neue Erschliessungsstrasse Die Gewerbezone und die Spezialzone Sportanlagen sollen über eine neue Stichstrasse erschlossen werden. Aufgrund eines 6,0 Meter breiten Fahrwegrechts kann die Strasse teilweise auf dem Grundstück Nr. 3603 (Eigentum: Huba Control AG) angeordnet werden. Das Strassenprojekt kann bei Bedarf aufgrund neuer Erkenntnisse und Anforderungen noch angepasst werden. Der Verpflichtungskredit für die Realisierung des Strassenprojekts wurde von der Einwohnergemeindeversammlung am 8. Dezember 2015 gesprochen.

- Wendebereich Am westlichen Ende der Stichstrasse ist eine Wendemöglichkeit für Sattelzüge vorgesehen. Die im Übersichtsplan (siehe Anhang A2) dargestellte Wendemöglichkeit stellt erst einen Zwischenstand dar und kann noch auf die Anforderungen und Bedürfnisse der zukünftigen Baurechtsnehmer abgestimmt werden.
- Anbindung öffentlicher Verkehr Das Gewerbegebiet ist für Fussgänger und Velofahrer ab dem Bahnhof Würenlos (S6) über den Tägerhardweg erreichbar (Distanz ca. 700 m).
- Ab der Bushaltestelle "Flüefeld" (Buslinie 1, Würenlos - Wettlingen - Baden) ist das Gewerbegebiet über die Industriestrasse erreichbar (Distanz ca. 800 m).
- Die Gemeinde ist bestrebt, die ÖV-Anbindung des Gewerbegebiets und der Sportanlagen zu verbessern. Dazu soll im Bereich der Gabelung Industriestrasse / Tägerhardstrasse eine neue Bushaltestelle vorgesehen werden. Die notwendigen Abklärungen laufen derzeit. Es kann noch kein Realisierungszeitpunkt angegeben werden.
- Entwässerung Für die Entwässerung ist folgendes Entwässerungskonzept zu berücksichtigen:
- Dachwasser: soll versickert werden oder kann bei Bedarf für eigene Zwecke als Brauch- oder Betriebswasser genutzt werden.
 - Platzwasser: Für die zu entwässernden versiegelten Grundstücksflächen (ohne Dachflächen) muss aufgrund der beschränkten Sickerfähigkeit des Bodens eine Ablaufdrosselung (Retention) vorgesehen werden. Das Meteorwasser soll dadurch verzögert an das bestehende Rückhaltebecken beim Bahnübergang Tägerhardweg abgegeben werden (siehe Übersichtsplan). Dabei ist eine Retention auf dem eigenen Grundstück oder gemeinsam mit den übrigen Baurechtsnehmenden an einem zentralen Standort (z. B. entlang der Bahnlinie) möglich.
Eine gemeinsame Anlage würde von der Ortsbürgergemeinde, ausserhalb der Baurechtsfläche erstellt werden (siehe Übersichtsplan).
- Anschluss an Heizzentrale Der Gemeinderat beabsichtigt, beim geplanten Werkhof der Gemeinde eine Holzschnitzelheizung zu erstellen. An diese Heizzentrale sollen möglichst alle neuen Betriebe in der Gewerbezone angeschlossen werden. Ausnahmen sind in begründeten Fällen denkbar (z. B. Betriebe mit geringem Wärmebedarf oder mit betriebsbedingt eigener Wärmeproduktion).

4 FINANZIERUNGSKOSTEN

4.1 Modalitäten Baurechtsvertrag

Laufzeit und Heimfall	Die Ortsbürgergemeinde wird das Gewerbeland im Baurecht abgeben. Es werden selbstständige und dauernde Baurechte für 30-50 Jahre erteilt. Die Dauer des Baurechts ist verhandelbar. Die Modalitäten zum Heimfall nach Ablauf des Baurechtsvertrags und zu einem allfälligen vorzeitigen Heimfall werden nach Möglichkeit auf die konkreten Bauvorhaben abgestimmt.
Baurechtszins	Der Baurechtszins bezieht sich auf vollständig erschlossenes Gewerbebauland. Darin enthalten sind die einmaligen Erstelungs- und die jährlichen Unterhaltskosten für die gemeinsamen Infrastrukturanlagen: <ul style="list-style-type: none">• zentraler Grünbereich (gemäss Kapitel 3.1 Abschnitt "Grünbereich");• je nach Entwässerungskonzept (siehe Kapitel 3.3 Abschnitt "Entwässerung"): gemeinsame Retentionsanlage (Ablaufdrosselung).
Grundlagen für Ermittlung Baurechtszins	Der jährlich fällige Baurechtszins für das Gewerbeland berechnet sich aus dem Landwert pro Quadratmeter und dem Zinssatz: <ul style="list-style-type: none">• Landwert: Die Bewerber haben für die Teilflächen A und/oder B (siehe dazu Kapitel 2) den Basis-Landwert pro Quadratmeter zu offerieren (siehe dazu Kapitel 5.7 und Formular F4).• Anpassung Landwert: Der Landwert wird 5-jährlich, zu 50 % gebunden an die Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.• Basis-Zinssatz: Der Basis-Zinssatz beträgt 3,00 % (aktueller hypothekarischer Referenzzinssatz des Bundes von 1,50 % plus 1,50 %).• Anpassung Zinssatz: Der Zinssatz wird jeweils nach drei Monaten an den veränderten hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes angepasst.
Fälligkeit Baurechtszins	Erstmalig wird der Baurechtszins am ersten Tag nach Ablauf des ersten Jahres nach Unterzeichnung des Baurechtsvertrags fällig. In der Folge ist der Baurechtszins alle drei Monate vorschüssig zu bezahlen.

4.2 Infrastrukturkosten

Finanzierung gemeinsamer Infrastrukturanlagen	<p>Die gemeinsamen Infrastrukturanlagen werden durch die Ortsbürgergemeinde finanziert. Dazu gehören der zentrale Grünbereich (vgl. Kapitel 3.1) und gegebenenfalls die gemeinsame Retentionsanlage (Ablaufdrosselung; vgl. Kapitel 3.3) sowie, je nach Notwendigkeit weitere über die einzelnen Baurechtsparzellen hinausgehende Anlagen.</p> <p><u>Diese Kosten sind im Baurechtszins inbegriffen.</u></p>
Koordination der gemeinsamen Infrastrukturanlagen	<p>Die Planung und Realisierung der gemeinsamen Infrastrukturanlagen werden von der Bauverwaltung Würenlos koordiniert.</p>
Energiebezugskosten Fernwärme Heizzentrale	<p>Die definitive Preisgestaltung für den Bezug der Heizenergie von der Heizzentrale kann erst nach Vorliegen eines detaillierten Bau- und Betriebskonzepts festgelegt werden. Gemäss ersten Abschätzungen ist von jährlichen Grundkosten von Fr. 150.00 bis Fr. 180.00 pro kW-Anschlussleistung und von einem Energiepreis von Rp. 7 bis Rp. 12 pro kWh auszugehen.</p> <p>Die Vertragsdauer wird mit der Baurechtsdauer gekoppelt.</p>
Anschlussgebühren	<p>In Abhängigkeit der Grösse des Bauvorhabens fallen für die Baurechtsnehmenden die gängigen kommunalen Gebühren an (siehe Anhang A1).</p>

5 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

5.1 Ausschreibende Stelle

Ortsbürgergemeinde Würenlos Ausschreibende Stelle ist die Grundeigentümerin der Liegenschaft Nr. 937, die Ortsbürgergemeinde Würenlos, vertreten durch den Gemeinderat.

Publikation Die Ausschreibung wird in folgenden Publikationsorganen veröffentlicht:

- Website der Gemeinde Würenlos
- Limmatwelle²
- Amtsblatt des Kantons Aargau
- Furttaler³
- Schweizerische Gewerbezeitung SGZ

Bezug der Unterlagen Die Ausschreibungsunterlagen können ausschliesslich bezogen werden unter:

www.wuerenlos.ch/gewerbe-taegerhard

5.2 Verfahren

Offenes Verfahren Die Ausschreibung des Baurechts erfolgt in einem offenen Verfahren. Das Verfahren ist der Submissionsgesetzgebung nicht unterstellt.

Mit der Teilnahme am Verfahren akzeptiert der Bewerbende die Verfahrensbestimmungen und die Empfehlungen des Begleitgremiums.

5.3 Zielgruppe der Ausschreibung

Zielgruppe Die Ausschreibung richtet sich an einzelne Gewerbetreibende oder Konsortien bestehend aus mehreren Gewerbetreibenden, die Bauten und Anlagen selbst erstellen möchten und solche, welche Interesse haben, sich am Standort "Tägerhard" einzumieten.

Nicht gesucht werden reine Investoren oder Baurealisatoren (Siehe dazu Kapitel 1.1.).

² Amtliches Publikationsorgan der Gemeinden Killwangen, Neuenhof, Spreitenbach, Wettingen und Würenlos

³ Amtliches Publikationsorgan der Gemeinden Boppelsen, Buchs, Dällikon, Dänikon, Hüttikon, Otelfingen und Regensdorf

5.4 Begleitgremium

Der Gemeinderat setzt zur Begleitung des Verfahrens folgendes Gremium ein:

- | | |
|--|---|
| Mitglieder mit Stimmrecht | <ul style="list-style-type: none">• Hans Ulrich Reber,
Gemeindeammann (Vorsitz)• Anton Möckel,
Vizeammann, Präsident Forstkommission Ortsbürgergemeinde• Marcel Moser,
Präsident Finanzkommission Ortsbürgergemeinde• Sandra Geissmann-Markwalder,
Mitglied Finanzkommission Ortsbürgergemeinde• René Markwalder,
Mitglied Forstkommission Ortsbürgergemeinde• Franz Müller,
Mitglied Forstkommission Ortsbürgergemeinde• Patrick Huber,
Vertreter Gewerbeverein Würenlos |
| Beratende Mitglieder,
ohne Stimmrecht | <ul style="list-style-type: none">• Markus Roth, Bauverwalter• Heinz Beiner, Planpartner AG |

5.5 Organisation und fachliche Begleitung

- | | |
|------------------------|---|
| Planpartner AG, Zürich | Die Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgen durch Heinz Beiner und Marcel Anderegg von der Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich. |
|------------------------|---|

5.6 Zulassungskriterien

- | | |
|---------------------------|---|
| Zulassung zur Beurteilung | Zur Beurteilung zugelassen sind vollständig und fristgerecht eingereichte Bewerbungsdossiers. |
|---------------------------|---|

5.7 Beurteilungskriterien

- | | |
|---------------------------------|---|
| Prüfung durch
Begleitgremium | Das Begleitgremium prüft die Bewerbungen nach folgenden Kriterien (nicht abschliessende Aufzählung; weitere Kriterien können im Verlaufe des Auswahlprozesses noch aufgenommen werden; die Reihenfolge der Kriterien entspricht keiner Gewichtung): |
|---------------------------------|---|

- Beurteilungskriterien**
- Anzahl Arbeitsplätze
 - Das in der Gewerbezone GE zulässige Bauvolumen wird vom Betrieb selbst möglichst gut ausgenützt. Oder der Betrieb lässt sich gut mit einem anderen kombinieren (z. B. durch Stapelung)
 - Das vom Betrieb verursachte Verkehrsaufkommen (insbesondere Personenwagen- und Lastwagenverkehr) sowie die Betriebsemissionen sind auf die Erschliessungssituation und auf den Standort (Gewerbegebiet angrenzend an ein Naherholungsgebiet) abgestimmt.
 - Firmensitz liegt in der Gemeinde Würenlos oder dessen Verlegung in die Gemeinde wird zugesichert.
 - Angebotener Landwert in Fr. / m² (siehe dazu Kapitel 4.1 und Formular F4).
- Einladung zum Gespräch**
- Zur Eruierung eines geeigneten Zusammenspiels der einzelnen Betriebe wird eine engere Auswahl der Bewerbenden zu einem Gespräch eingeladen werden. Im Auswahlprozess spielen das Zusammenspiel der Betriebe und mögliche Synergien (Erschliessung, Stapelung, Mehrfachnutzung von Flächen u. A.) eine Rolle.
- An diesem Gespräch werden auch die Baurechtskonditionen (siehe dazu Kapitel 4.1) sowie weitere relevante Fragen besprochen.

5.8 Zuschlag / Baurechtsvergabe

- Empfehlungen Begleitgremium**
- Gestützt auf die aus der Beurteilung der Bewerbungen gewonnenen Erkenntnisse
- entscheidet das Begleitgremium, welche Bewerbenden im Sinne einer Vorauswahl zu einem Einzelgespräch eingeladen werden;
 - empfiehlt das Begleitgremium dem Gemeinderat, welche Bewerbungen am besten geeignet sind bzw. die Beurteilungskriterien am besten erfüllen, weshalb diesen Bewerbenden das Baurecht erteilt werden soll.
- Zuschlag / Baurechtsvergabe**
- Der Gemeinderat wird den Zuschlag für das Baurecht unter dem Vorbehalt des Beschlusses der Ortsbürgergemeindeversammlung erteilen. Es ist beabsichtigt, den Zuschlag für das Baurecht bzw. die Baurechte voraussichtlich im 1. Quartal 2018 erteilen zu können. Somit könnte die Ortsbürgergemeindeversammlung im Juni 2018 über die Baurechtsvergabe beschliessen.

6 ABLAUF UND TERMINE

6.1 Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

Terminübersicht		
	Publikation der Ausschreibung / Bezug der Unterlagen ab:	
	• Website Gemeinde Würenlos	Do. 24. August 2017
	• Limmatwelle	Do. 24. August 2017
	• Amtsblatt Kanton Aargau	Fr. 25. August 2017
	• Furttaler	Fr. 25. August 2017
	• Schweizerische Gewerbezeitung	Fr. 8. September 2017
	Schriftliche Fragenstellung:	bis Fr. 15. Sept. 2017
	Schriftliche Fragenbeantwortung:	bis Fr. 29. Sept. 2017
	Einreichung Bewerbungsdossiers:	bis Fr. 27. Oktober 2017
	Beurteilung der Angebote und Vor- auswahl durch das Begleitgremium:	November 2017
	Einladung der Bewerbenden der engeren Auswahl zum Gespräch:	November 2017
	Einzelgespräche mit Bewerbenden der engeren Wahl:	Dezember 2017 – Februar 2018
	Empfehlung für Zuschlag durch das Begleitgremium:	März 2018
	Zuschlag durch Gemeinderat (mit Vorbehalt Beschluss OBGV):	April 2018
	Baurechtsvergabe durch die Orts- bürgergemeindeversammlung (OBGV):	Juni 2018

6.2 Weiterer Ablauf bis Baubeginn

Terminübersicht		
	Unterzeichnung Baurechtsverträge	ca. August / September 2018
	Realisierung der Infrastrukturanla- gen durch Gemeinde	bis ca. bis März / April 2019
	Ausarbeitung Baugesuche durch Baurechtsnehmende / Baubewilli- gungsverfahren	ab Unterzeichnung Baurechtsvertrag bis ca. April / Mai 2019
	Erteilung Baufreigabe durch Ge- meinde / Baubeginn	ca. Mai / Juni 2019

6.3 Fragen zum Verfahren

Fragenstellung	Fragen zur Ausschreibung sind bis Freitag, 15. September 2017, per E-Mail zu richten an: manderegg@planpartner.ch
Fragenbeantwortung	Die Fragen werden bis spätestens Freitag, 29. September 2017, auf folgender Website beantwortet: www.wuerenlos.ch/gewerbe-taegerhard

6.4 Anforderungen an die Bewerbungen

6.4.1 Abgabestelle und Frist

Zeitpunkt Die Bewerbungsdossiers müssen bis spätestens am **Freitag, 27. Oktober 2017, 16.00 Uhr**, bei der Gemeinde Würenlos eingetroffen sein.

Für die Abgabefrist ist das Eintreffen in der Gemeindeverwaltung massgeblich und nicht der Poststempel.

Adresse Gemeinde Würenlos
Gemeindeverwaltung
"Gewerbe Tägerhard"
Schulstrasse 26
5436 Würenlos

6.4.2 Abgabeform

Verschlossenes Couvert Die Bewerbung ist in einem verschlossenen Couvert mit dem Vermerk "Gewerbe Tägerhard" einzureichen.

Art der Abgabe / Format Die Dokumente sind in Papierform einzureichen und sollen maximal das Format DIN A3 aufweisen. Eine digitale Abgabe ist nicht erforderlich.

Anzahl Exemplare Die Unterlagen sind zweifach einzureichen.

6.5 Einzureichende Unterlagen

Achtung bei Konsortien! Die Bewerbung hat nachfolgend aufgeführte Dokumente zu umfassen. Bei gemeinsamen Bewerbungen mehrerer Betriebe (Konsortien) sind die Formulare F1 bis F4 sowie der Handelsregisterauszug von jedem einzelnen Betrieb auszufüllen bzw. einzureichen. Das Formular F5 ist vom Konsortium nur einmal auszufüllen.

Formulare (F)	<p>Es sind die vorgegebenen Formulare zu verwenden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • F1: Betriebsinformation (Art und Zweck des Betriebs; Anzahl Mitarbeitende; Inhaber des Betriebs; Betriebsform; Sitz der Unternehmung; heutiger Standort des Betriebs; Firmengeschichte) • F2: Motivation zur Ansiedlung im Gewerbegebiet "Tägerhard"; Absicht Baurechnahme oder Einmietung • F3: benötigte Grundstücksfläche; benötigte Betriebs- und Verkehrsfläche; Anzahl Arbeitsplätze; Anzahl Beschäftigte; Erforderlichkeit Betriebswohnung für Personal; benötigte Anzahl Parkfelder für Personenwagen und Lastwagen/Lieferwagen; Anschluss an Heizzentrale; Tageslichtbedarf • F4: Offerierter Landwert für die Teilfläche A und/oder die Teilfläche B (Ständerbau); Anerkennung der Baurechtsmodalitäten gemäss Kapitel 4.1; Hinweise zu den Baurechtskonditionen • F5: Projektskizze mit den vorgesehenen Bauten und Anlagen inklusive Erschliessungs-, Parkierungs- und Freiflächen; Angaben zur Bauweise (Massiv- / Leichtbau); Geschossigkeit / Stapelbarkeit von Nutzungen; Betriebsabläufe
Nachweise	<ul style="list-style-type: none"> • Handelsregisterauszug (nicht älter als drei Monate)
Weitere Unterlagen von Bewerbenden der engeren Wahl	<p>Von den in der Vorauswahl für das Einzelgespräch ausgewählten Bewerbenden werden zu gegebener Zeit weitere Unterlagen angefordert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Betreibungsregisterauszug • Selbstdeklaration • Finanzierungsnachweis
Nicht verlangte Unterlagen	<p>Nicht verlangte Dokumente (z. B. Produktwerbungen) werden nicht berücksichtigt.</p>
Vertraulichkeit	<p>Die eingereichten Dokumente und Informationen werden vertraulich behandelt und nur für dieses Verfahren verwendet. Die Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben.</p>

Die vorliegende Ausschreibungsdokumentation wurde vom Begleitgremium am 7. August 2017 verabschiedet und vom Gemeinderat am 21. August 2017 genehmigt.

Der Gemeindeammann:
Hans Ulrich Reber

Der Gemeindeschreiber:
Daniel Huggler

A ANHANG

A1 Beilagenliste

- a) Formulare F1 bis F5 (Word-Dokumente)
- b) Bau- und Nutzungsordnung (BNO) der Gemeinde Würenlos
- c) Bericht Setzungsmessungen: kann nach Voranmeldung bei der Bauverwaltung Würenlos eingesehen werden
- d) Gebührenreglemente der Gemeinde Würenlos siehe www.wuerenlos.ch/online-schalter/rechtserlasse-reglemente/einwohnergemeinde/

A2 Übersichtsplan Gewerbegebiet Tägerhard