



Abbildung 1: Foto Bödéli Lyss, Naherholungsgebiet alte Aare im Hintergrund

Gemeinde Lyss

Arealentwicklung Im Bödéli

Baurechtausschreibung für gemeinnütziges Wohnen

im selektiven Verfahren für gemeinnützige Bauträger



Impressum

Erstelldatum: 15.04.2026
Version: 1.0
Letzte Änderung: 15.04.2026
Autoren: Simon Thuner, Sévérine Steib, Samuel Scherrer,
Anzahl Seiten: 27



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen zum Projekt.....	5
1.1	Ausgangslage.....	5
1.2	Projektziele.....	6
1.3	Termine / Meilensteine	6
1.3.1	Termine Ausschreibung Baurecht	6
1.3.2	Termine Umzonung Wohnzone W4	6
1.4	Grundlagen zum Grundstück.....	7
1.4.1	Lage	7
1.4.2	Grundlagen zum Bestand.....	8
1.4.3	Historie	9
1.4.4	Öffentlicher Verkehr	9
1.4.5	Radwege, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten.....	10
1.5	Baurecht.....	11
1.5.1	Empfindlichkeitsstufen / Lärmschutz	16
1.5.2	Anschliessende Planung / Ausführung.....	17
1.5.3	Naturgefahren	18
1.5.4	Altlasten Gebäude und Grundstück.....	18
2	Grundlagen zur Ausschreibung.....	19
2.1	Ausloberin	19
2.2	Ausschreibende Stelle.....	19
2.3	Verfahrensleitung	19
2.4	Art des Verfahrens	19
2.5	Bisherige Arbeitsergebnisse.....	20
2.6	Teilnahmeberechtigung	20
2.7	Leistungsbeschreibung	20
2.8	Berechnung und Fälligkeit Baurechtszins:	20
2.9	Ausschreibungstermine.....	20
2.10	Begehung	21
2.11	Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)	21
2.12	Fragerunden Phasen 1 und 2.....	21
2.13	Evaluationsgremium.....	22
2.14	Sprache des der Präqualifikation und des Angebots.....	22
2.15	Entschädigung.....	23
2.16	Projektbezogene Unterlagen.....	23



2.17	Allgemeine Bestimmungen / Normen	23
3	Erste Phase - Präqualifikation.....	24
3.1	Generelle Teilnahmebedingungen	24
3.2	Nachweise von allen beteiligten Anbietenden	24
3.3	Präqualifikation.....	24
3.4	Nachweis, Motivation und Projekte	24
3.5	Beurteilung	25
3.6	Evaluationsentscheid	25
4	Zweite Phase - Zuschlagskriterien Baurechtvergabe	26
4.1	ZK1 Zuschlagskriterium 1: Bauliches / betriebliches Konzept – Gewichtung 40 %.....	26
4.2	ZK2 Zuschlagskriterium 2: Qualitätssicherung – Gewichtung 20 %	26
4.3	ZK3 Zuschlagskriterium 3: Baurechtszins – Gewichtung 20%	26
4.4	ZK4 Zuschlagskriterium 4: Kaufpreis für die bestehende Liegenschaft – Gewichtung 10 %	26
4.5	ZK5 Zuschlagskriterium 5: Präsentation - Gewichtung 10%	26
4.6	Weitere einzureichende Zuschlagsdokumente – ohne Gewichtung / Benotung	26
4.7	Bewertung	27
4.8	Zuschlagsentscheid.....	27



1 Grundlagen zum Projekt

1.1 Ausgangslage

Im Herzen des Berner Seelands liegt die lebendige, junge Stadt Lyss mit 16'500 Einwohnern. Mit dem Leitsatz «wohne - schaffe – läbe» verfolgt die Gemeinde Lyss ihr Ziel eines dynamischen Wirtschaftsraums und Bildungsorts mit fortschrittlicher Infrastruktur sowie hoher Lebensqualität. Die Politik der Gemeinde beruht auf den drei Pfeilern «gesellschaftliche Solidarität, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und ökologische Verantwortung». Im Rahmen dieser Pfeiler strebt die Gemeinde Lyss für das Jahr 2028 den Energiestadt Gold Standard an. In den letzten Jahren ist die Bevölkerung der Stadt Lyss kontinuierlich gewachsen. Um dieser Entwicklung gerecht zu werden, sucht die Stadt für ihre Grundstücke im Wohnquartier «Im Bödeli» einen Bauträger, der eine gemeinnützige Siedlung erstellt und betreibt.

In einem zweiphasigen Verfahren sucht die Gemeinde eine Körperschaft (juristische Person) mit dem statutarischen Zweck der Realisation und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum. Es kann davon ausgegangen werden, dass rund **9'450 m²** im Baurecht abgegeben werden. Auf dem Gelände steht heute die Liegenschaft Im Bödeli 09 /11, sie wurde im Jahr 2009 saniert und ist voll vermietet. Sie wird vom Baurechtsnehmer in diesem Zustand übernommen werden. Die ehem. Wohngebäude Im Bödeli 01/03 und 05/07, sowie die Nebenbauten am Giessenweg wurden 2024 rückgebaut.

Die Parzelle 2062 mit der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN 17) wurde als Freihalteraum für einen neuen Anschluss der Umfahrungsstrasse an die T6 sichergestellt. Der geplante Zubringer ist behördenverbindlich und im Verkehrsrichtplan festgehalten. Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK 2021) wurde die Industriezone Lyss-Nord als Einzelmassnahme Verkehr aufgenommen.

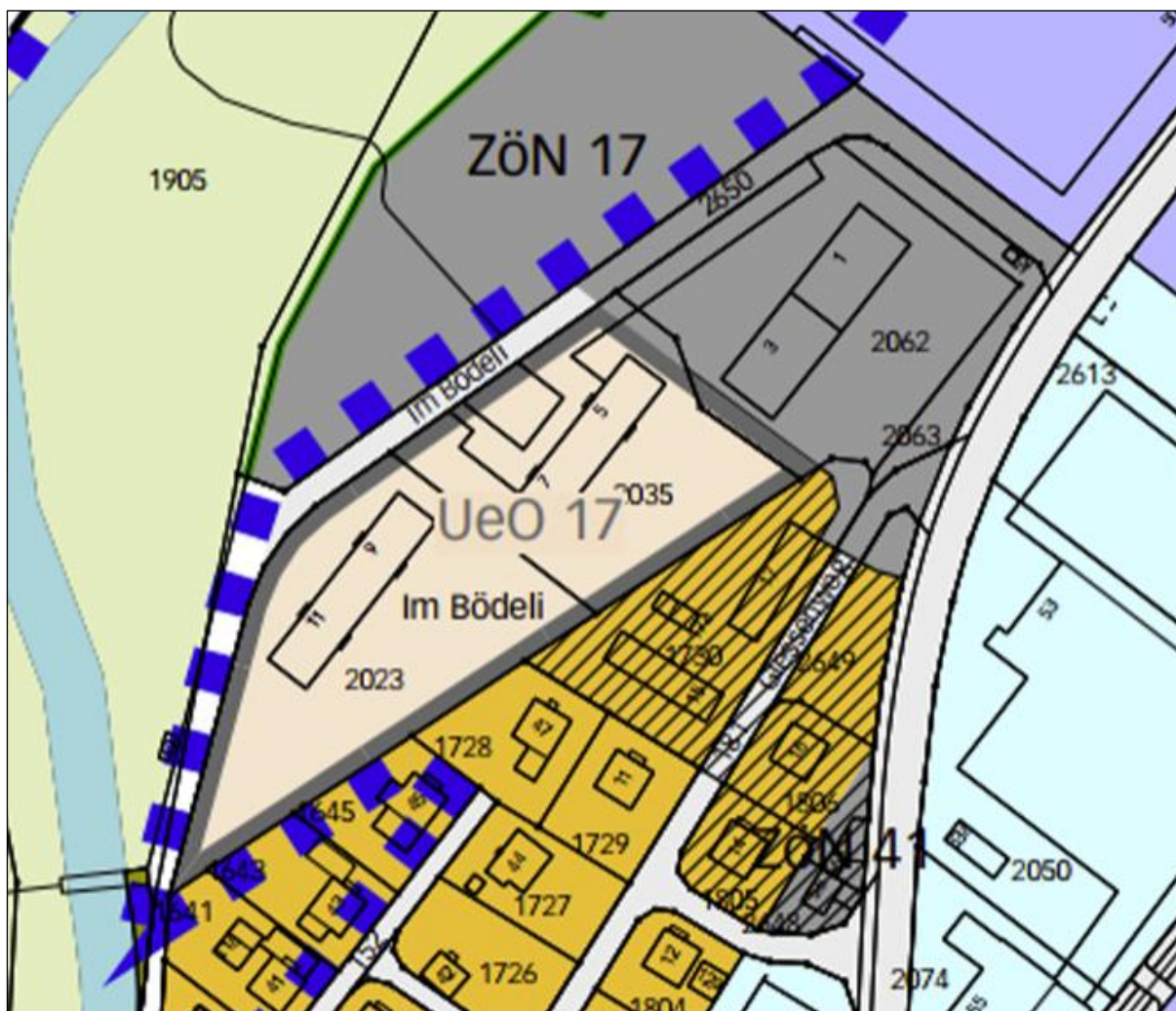


Abbildung 2: Aktueller Zonenplan Bödeli mit UeO 17 und ZöN 17 (vor Umzonung)



1.2 Projektziele

Ziel ist die Landabgabe im Baurecht an eine bestehende oder «in Gründung» stehende juristische Person mit statutarischem Zweck der Erstellung und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum. Die Erstellung, der Unterhalt und der Betrieb einer zeitgemässen, gemeinnützigen Wohnsiedlung wird durch die künftige Baurechtnehmerin gewährleistet.

Die Gemeinde legt Wert auf*:

- qualitativ hochstehenden Wohnraum und eine breites Wohnungsangebot (Schwerpunkt auf 1.5-2.5 und 5.5-Zimmer-Wohnungen)
- eine abwechslungsreiche, zeitgemässe Aussenraumgestaltung
- eine überlegte Beziehung der Innen- und Aussenräume
- Ökologische Baumaterialien nach eco-Katalog
- die Einhaltung von 90 % der Anlagenkostenlimite BWO
- einen Gebäudestandard, um «Energistadt Gold» zu genügen.
- ein nachhaltiges Energiekonzept

*Die gegenüber dem Standard-Baurechtsvertrag weiterführenden Anforderungen der Gemeinde Lyss an die künftige Siedlung «Im Bödeli» sind in der Vertragsbeilage «Entwurf BR-Vertrag Lyss Bödeli» geregelt.

1.3 Termine / Meilensteine

1.3.1 Termine Ausschreibung Baurecht

Beschluss Gemeinderat Lyss	05.12.2025
Beschluss Grosse Gemeinderat Lyss	02.03.2026
Versand Ausschreibungsunterlagen	Mitte April 2026
Eingang Dossiers 1. Phase Präqualifikation	29.01.2027
Vorprüfung und Beurteilung Präqualifikation bis ca.	Anfang März 2027
Entscheid Beurteilungsgremium bis ca.	Mitte März 2027
Veröffentlichung und Versand Unterlagen 2. Phase ca.	Ende März 2027
Eingabetermin 2. Phase Baurechtvergabe	02.07.2027
Präsentation (genaue Termine sind zu bestimmen)	Ende Aug. 2027
Vorprüfung und Beurteilung Baurechtvergabe bis ca.	Sept. 2027
Entscheid Evaluationsgremium bis ca.	Nov. 2027

1.3.2 Termine Umzonung Wohnzone W4

Beschluss Gemeinderat Lyss	05.12.2025
Entwurf inkl. Konsolidierung und Behördenberatung	März 2026
Mitwirkung inkl. Auswertung und Bereinigung	Juni 2026
Vorprüfung inkl. Auswertung und Bereinigung	Jan. 2027
Öffentl. Auflage inkl. Vorlauf, Einspracheverhandlungen und Auswertung (bis vor der öffentlichen Auflage sind Änderungen möglich)	April 2027
Beschlussfassung inkl. Vorlauf	Sept. 2027
Genehmigungsverfahren / Abschluss	Nov. 2027



1.4 Grundlagen zum Grundstück

1.4.1 Lage

Das Wohnquartier Im Bödeli befindet sich an der nordwestlichen Gemeindegrenze von Lyss, Richtung Worben. Entlang der westlichen Gemeindegrenze fliesst die alte Aare und bildet eine bewaldete Naherholungszone. Die Zone ist als kantonales Naturschutzgebiet ausgewiesen. Die Uferschutzzone grenzt direkt an das Bödeli. Nördlich und westlich wird das Quartier durch eine Industriezone begrenzt. Südwestlich des Bödeli, getrennt durch ein Waldstück, befindet sich ein Einfamilienhaus-Quartier.



Abbildung 3: Lage Areal Bödeli in Lyss



Abbildung 4: Bödeli mit Bestandsgebäude 09/11 (hinten links), Naherholungsgebiet alte Aare, angrenzendes EFH-Quartier und Industrieareal

1.4.2 Grundlagen zum Bestand

Im Bödeli 1 / 3 und 5 / 7

Die Liegenschaften Im Bödeli 1/3 und 5/7 wurden 2024 zurückgebaut.

Im Bödeli 9 / 11

Die Zustandsanalyse der Itten+ Brechbühl AG vom Juni 2025 zeigt den Zustand der Liegenschaft Bödeli 09/11 auf. Technisch befindet sich die Liegenschaft in einem insgesamt akzeptablen Zustand. Der Standard aus dem Jahr 2009 ist zwar nicht mehr umfassend zeitgemäss, jedoch hinsichtlich Gebäudetechnik und Bauteilen wie Fenstern und Ähnlichem noch als verhältnismässig modern einzustufen. Die Wohnungen beziehungsweise deren Oberflächen werden mittelfristig erneuert werden müssen. Das im Bericht erwähnte «teilweise undichte Dach» wurde bereits früher saniert. Die vorgefundenen «Wasserspuren» sind älteren Datums.

Unter Berücksichtigung der Lebensdauertabelle ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft zwischen 2030 und 2040 eine weitere umfassende Sanierung benötigt. Der Jahresnettomietzins für die 12 Wohnungen, den Bastelraum und 15 Parkplätze beträgt momentan rund CHF 180'000.-.



Abbildung 5: Foto Gebäude Bödeli 9/11

Mobilitätsstrategie Lyss 2050

Im Rahmen der Mobilitätsstrategie Lyss 2050 wird der öffentliche Verkehr ausgebaut. Die öffentliche Mitwirkung Regionales Angebotskonzept (RAK) 2027 – 2030 sieht einen Ausbau des Buskorridors Biel-Studen-Lyss vor. Die Gemeinde Lyss setzt sich für folgende Variante ein:

Die Linie 74 wird auf 15'-Takt ausgebaut und alle Kurse werden durchgehend auf der Strecke Biel – Studen – Worben – Lyss (Lyssbachpark / Parkschwimmbad) geführt (ohne Bedienung Studen Grien).

Eine neue Linie 76 im 30'-Takt bedient künftig die Strecke Studen Wydenplatz – Studen Grien – Bütigen – Busswil Bahnhof – **Lyss Industrialring** – Lyss Bahnhof.

Die öffentliche Mitwirkung lief bis Ende Oktober 2024. Den definitiven Entscheid über die Anträge fällt der Grosse Rat mit dem Kantonalen Angebotsbeschluss im Frühling 2026 (zum Zeitpunkt der Publikation sind noch keine Entscheide bekannt).

1.4.5 Radwege, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten

Auf der folgenden Abbildung sind die bestehenden Radwege, die zwei Schulen Stegmatt und Grentschel, sowie die Einkaufsmöglichkeiten abgebildet. Die nächstgelegene Einkaufsmöglichkeit ist vom Bödéli 1.2 km entfernt und mit dem Velo in 4 Minuten erreichbar. Rund um den Bahnhof befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die Schulen Stegmatt, Herrengasse (inkl. Kindergarten) und Grentschel (inkl. Kindergarten) auf dem Radweg in 5 Minuten erreichbar.

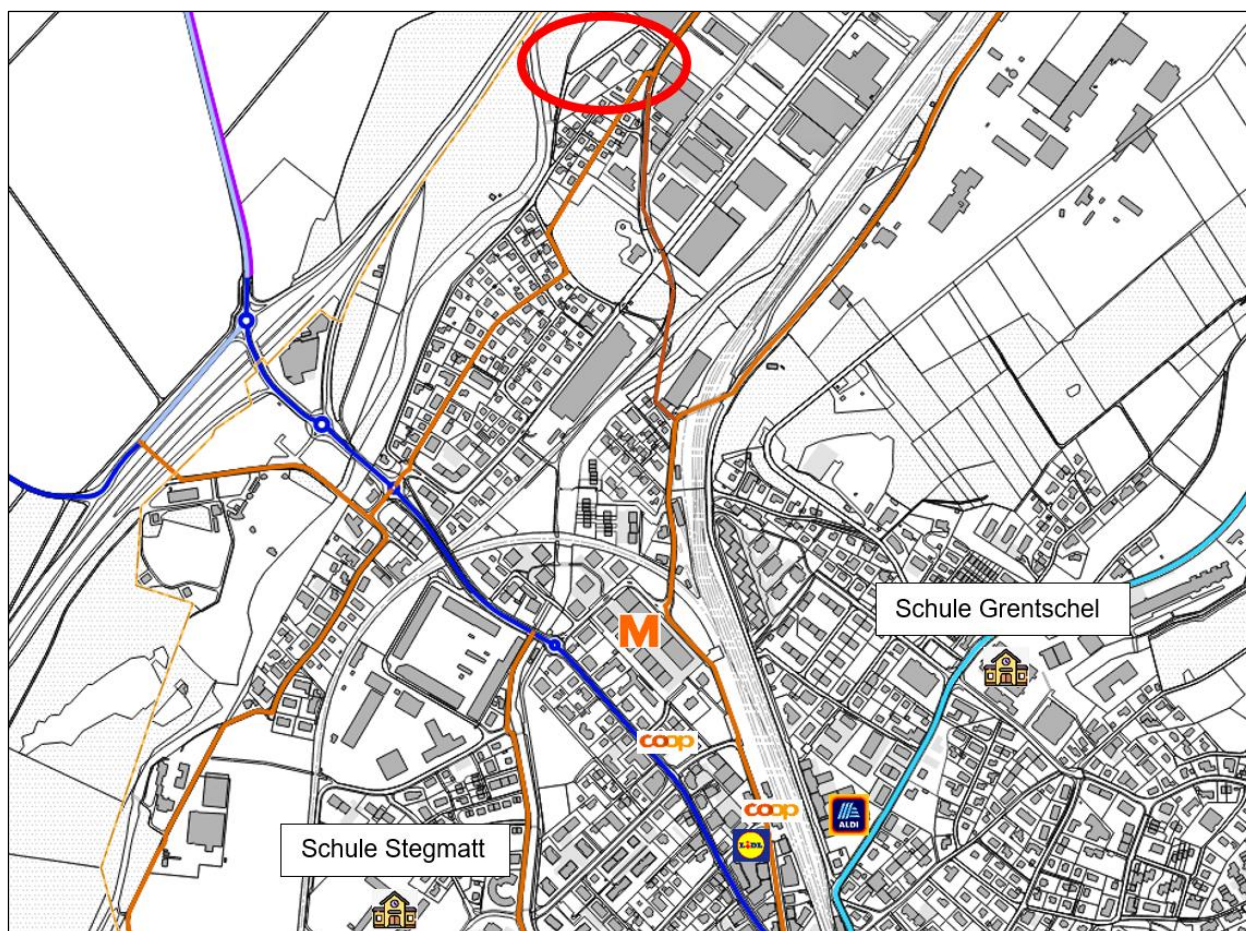


Abbildung 7: Radwege, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten

1.5 Baurecht

Stand heute

Der Projektperimeter der Baurechtsvergabe erstreckt sich heute über drei verschiedenen Nutzungszonen gemäss dem Zonenplan Lyss von 2012:

- Die Parzellen 2023 (Im Bödeli 09/11), 2035 (05/07) und 2062 (01/03) sind Teil der Überbauungsordnung 17 aus dem Jahr 1963. Sie bildete die Grundlage für die Erstellung der drei Mehrfamilienhäuser auf dem Areal. Die UO 17 wird aufgehoben und in die neu zu schaffende Wohnzone W4 überführt.
- Die Parzelle 2062, früher ebenfalls Teil der UeO 17, wurde aufgrund des behördenverbindlich geplanten Autobahnzubringers in die ZÖN 17 überführt. Ein (kleiner) Teil der ZÖN 17 wird ebenfalls der neuen Wohnzone W4 zugeschlagen.
- Die Parzellen 1730, Teil von 181 (Giessenweg), 2649, 2063 und Teil von 2650 (Zufahrtsstrasse Bödeli) sind ebenfalls Teil der Baurechtsvergabe.
- Die Parzellen 1730, 181 und 2649 befinden sich in der aufgestuften (ES III) Wohnzone W2.

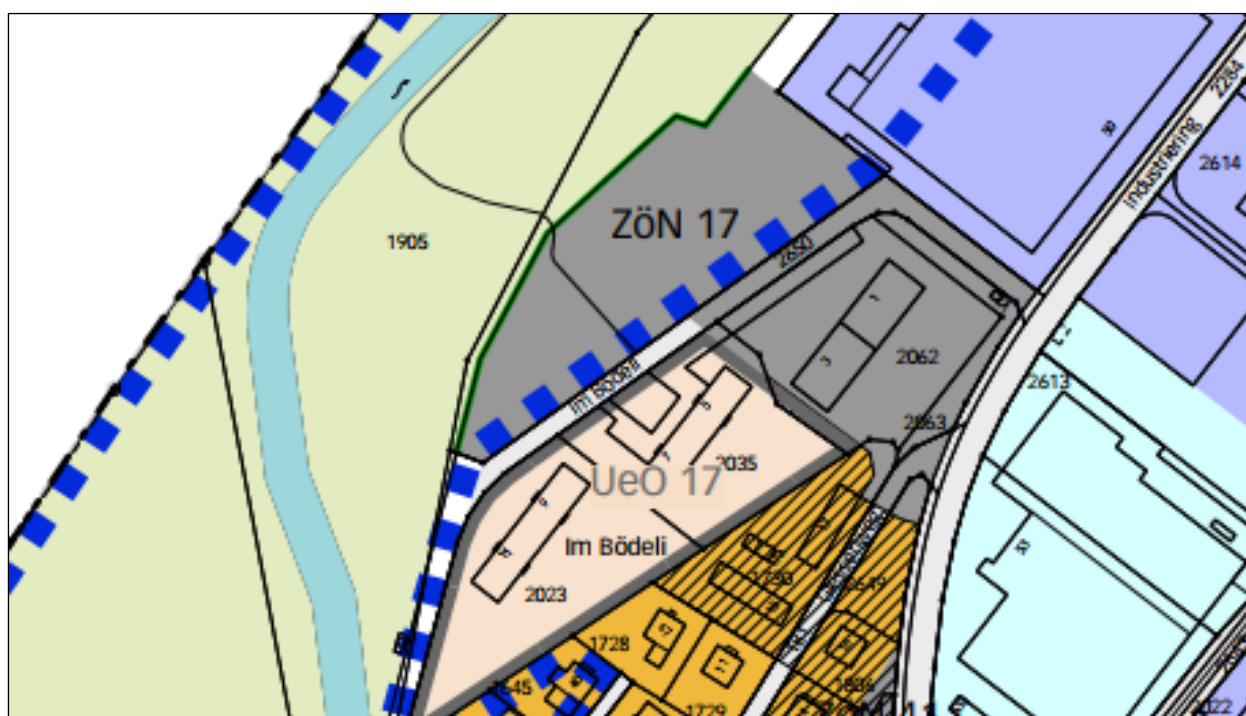


Abbildung 8: Auszug Bau- und Zonenordnung, Lyss

Geplanter Zubringer Autostrasse T6

Von der ursprünglichen Überbauungsordnung 17 wurde der nordöstliche Teil (u.a. Parzelle 2062) in die Zone für öffentliche Nutzung überführt (ZÖN 17). Sie ist als «Freihalteraum für Umfahrungsstrasse» definiert. Geplant ist eine Neueröffnung des angrenzenden Industriequartiers an die Autostrasse. Momentan befindet sich das Projekt in der Vorprüfung für das «Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept, RGSK 2025». Die ZÖN 17 ist nicht Teil der Baurechtsvergabe, muss jedoch in den Betrachtungsperimeter bezüglich des Einflusses auf das neu zu planende Quartier einbezogen werden (z.B. Lärmschutz). Der Autostrassenzubringer ist behördenverbindlich festgelegt, auch wenn noch kein Realisierungszeitpunkt feststeht.

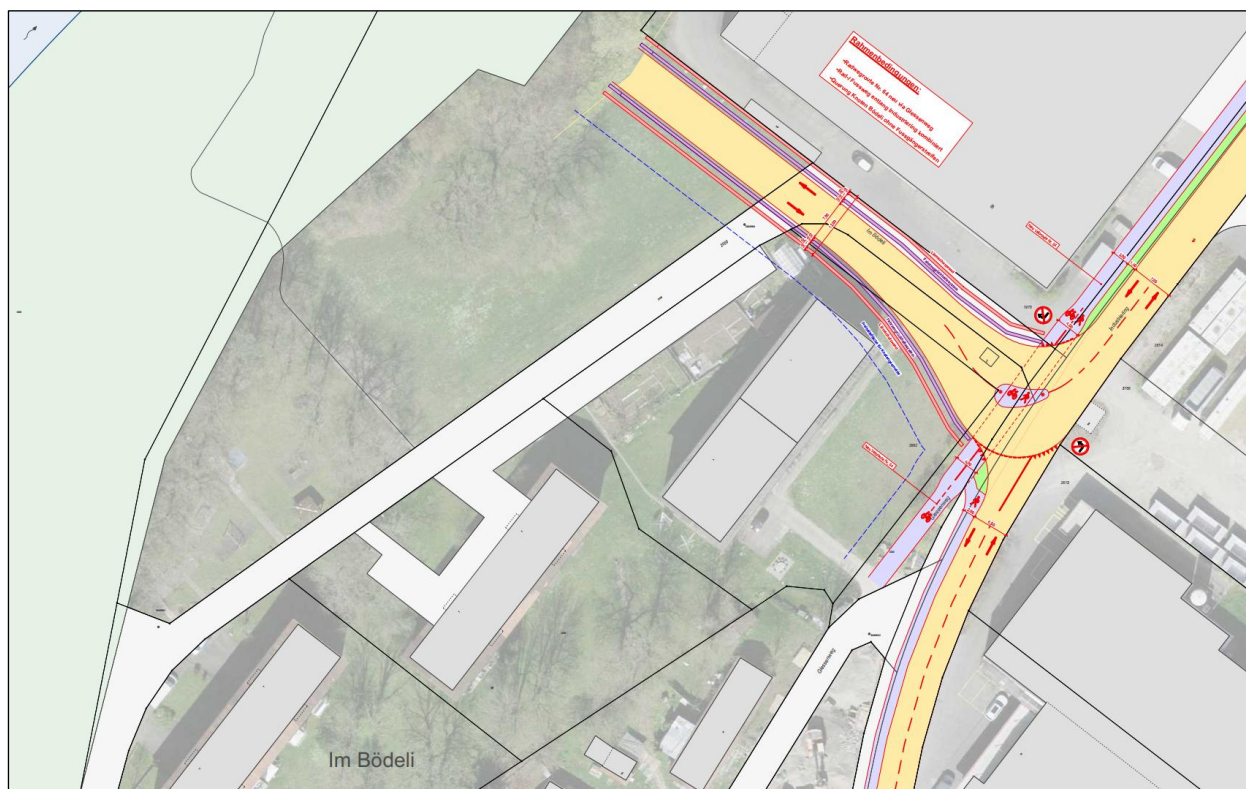


Abbildung 9: Entwurf Autostrassenzubringer T6 der RSW AG

Anpassung Zonenplan

Die Parzellen Bödeli (2023 und 2035) und die Parzellen am Giessenweg (1730 und 2649) bilden zukünftig, zusammen mit den angrenzenden Erschliessungspartzen (Teile von 2650, 181 und 2063), die im Baurecht zu vergebende Grundfläche. Die generelle Revision der Grundordnung Lyss (Zonenpläne 1 und 2, Baureglement) von 2025 bis 2029 muss für die oben genannten Anpassungen nicht abgewartet werden.

Nachstehend ist die neue Parzelle, welche im Baurecht abgegeben wird, abgebildet. Diese bildet als Einheit mit dem bestehenden Gebäude Im Bödeli 09/11 den Inhalt der Baurechtsvergabe. Das bestehende Gebäude wird im jetzigen Zustand verkauft. Der Zustand des Gebäudes kann anhand der Zustandsanalyse von Itten+Brechbühl und Besichtigungen (siehe Termine 1. und 2. Phase) eingeschätzt werden. Die Wohnungen des Bestandsgebäudes sind aktuell alle vermietet. Ob das bestehende Gebäude in diesem Zustand weitervermietet oder direkt Teil einer neuen Überbauung wird, liegt in der Entscheidungshoheit des Baurechtsnehmers.

Der grösste Teil der Fläche, welche im Baurecht abgegeben wird, befindet sich aktuell in der ÜO17. Eine Zonenänderung ist zwingend. Parallel zur Ausschreibung für die Abgabe im Baurecht wird das gesamte Areal in eine neu zu schaffende **Wohnzone W4** umgezont. Der Lärmbericht der Grolimund Partner AG vom 27. August 2025 zeigt auf, dass - aufgrund der im Osten angrenzenden Industriezone (ES IV) – nicht das ganze Areal eine ES II aufweisen darf. **Aufgrund der Voranfrageantwort des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wird innerhalb der neuen W4 ein aufgestuftes Gebiet mit ES III als Pufferzone geschaffen.**

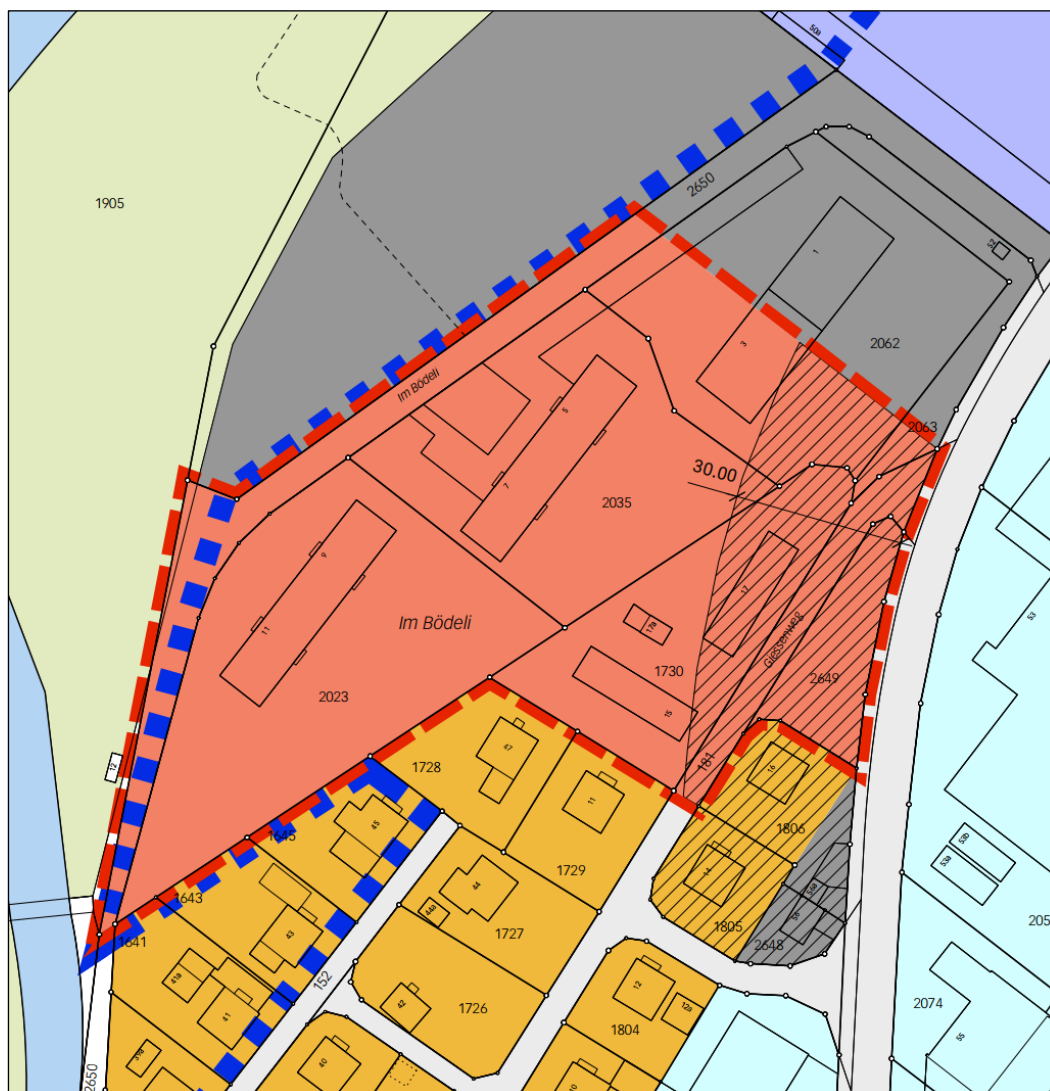





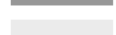



Abbildung 10: Zonenplan mit neuer Wohnzone W4 und ZöN (Stand nach Umzonung)

Legende

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte der Zonenplanänderung

-  Wohnzone 2-geschossig W2
-  Wohnzone 4-geschossig W4 (neue Zone)
-  Zone mit bestehender Überbauungsordnung
-  Zone für öffentliche Nutzung
-  Verkehrsfläche
-  Aufgestuftes Gebiet nach Art. 43 Abs. 2 Lärmverordnung LSV

Hinweise der Zonenplanänderung

-  Arbeitszone Aa
-  Arbeitszone Ab
-  Wald
-  Gewässer
-  Uferschutzplan SFG (UeO 48)

Abbildung 11: Legende Zonenplan



Die Umzonung in die Wohnzone W4 erfordert einen Zusatz in der bestehenden Grundordnung (Baureglement) der Gemeinde Lyss und dementsprechend einen politischen Genehmigungsprozess, der terminlich unter 1.3 Termine / Meilensteine festgehalten ist.

212 Mass der Nutzung; 1. Baupolizeiliche Masse

Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:									Vorbehalten bleibt die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG		
		a) Im Perimeter des Zonenplans 1 für den Ortsteil Lyss											
Zone	Abk.	kA	gA	Fh	tr ^{*1)*2)}	GH ^{*2)*3)}	GL	GB	GFZo ^{*4)}	UeZ	GZ		
Wohnzone	W1	5 m	10 m	4.5 m	8.5 m	25 m	–	0.45	–	–			kA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142) gA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143) Fh tr: Fassadenhöhe traufseitig (s. Anhang A132) GH: Gesamthöhe (s. Anhang A133 Gesamthöhe) GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite) GB: Gebäudebreite (s. Anhang A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite) UeZ: Überbauungsziffer (s. Anhang A113) GFZo: Geschossflächenziffer oberirdisch (s. Anhang A113) GZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A115 Grünflächenziffer)
Wohnzone	W2	5 m	10 m	7.5 m	11.5 m	35 m	–	0.60	–	–			
Wohnzone	W3	5 m	12 m	10.5 m	14.5 m	40 m	–	0.85	–	–			
Wohnzone	W4	5 m	12 m	14.5 m	14.5 m	40 m	–	1.00	–	–			
<i>Misch- und Arbeitszonen unverändert</i>													

Abbildung 12: Zu genehmigende Anpassungen Grundordnung



Konzepteingaben

Für die neu entstehende Parzelle ist grundsätzlich die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Lyss gültig. Die zu erarbeitenden Bebauungskonzepte sollen eine dem Ort angemessene Dichte aufweisen. Bei diesem Punkt ist zu berücksichtigen, dass sich die Parzelle an der Peripherie einer semi-urbanen Gemeinde befindet, welche an eine Uferschutzzone angrenzt. Daneben sind die Übergänge zum Industriequartier und zum Autostrassenzubringer sinnvoll zu gestalten. In der ZÖN 17 ist entlang der künftigen Strassenführung eine gewisse Pufferzone zum neu zu planenden Wohnquartier Bödeli eingerechnet. Der Umgebungsplanung wird eine hohe Priorität beigemessen. Die Anzahl der ober- und unterirdischen Parkplätze wird nicht vorgegeben, sie sollen in Übereinstimmung mit dem Bebauungs- und Nutzungskonzept überzeugend begründet werden.

Folgende baurechtliche Parameter sind bei der Konzeptplanung zu berücksichtigen:

- Einhaltung der oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) gemäss der Wohnzone W4
- Abstände zur Uferschutzzone und zum Wald
- Abstände zu Parzellengrenzen gemäss Bau- und Zonenreglement
- Notwendige Lärmschutzmassnahmen
- Ausnutzung / Dichte: Gemäss Baurechtsvertrag (siehe Entwurf). Zu beachten ist die rel. grosse Reduktion der bebaubaren Fläche durch den vorgegebenen Waldabstand. Für das Gebäude Im Bödeli 09/11 gilt die Bestandesgarantie.
- Es ist eine **minimale GfO (oberirdische Geschossfläche) von 7'000 m²** zu erreichen.
Zum Vergleich: Die Machbarkeitsstudie von Itten+Brechbühl weist eine GfO von 7'200m² aus.

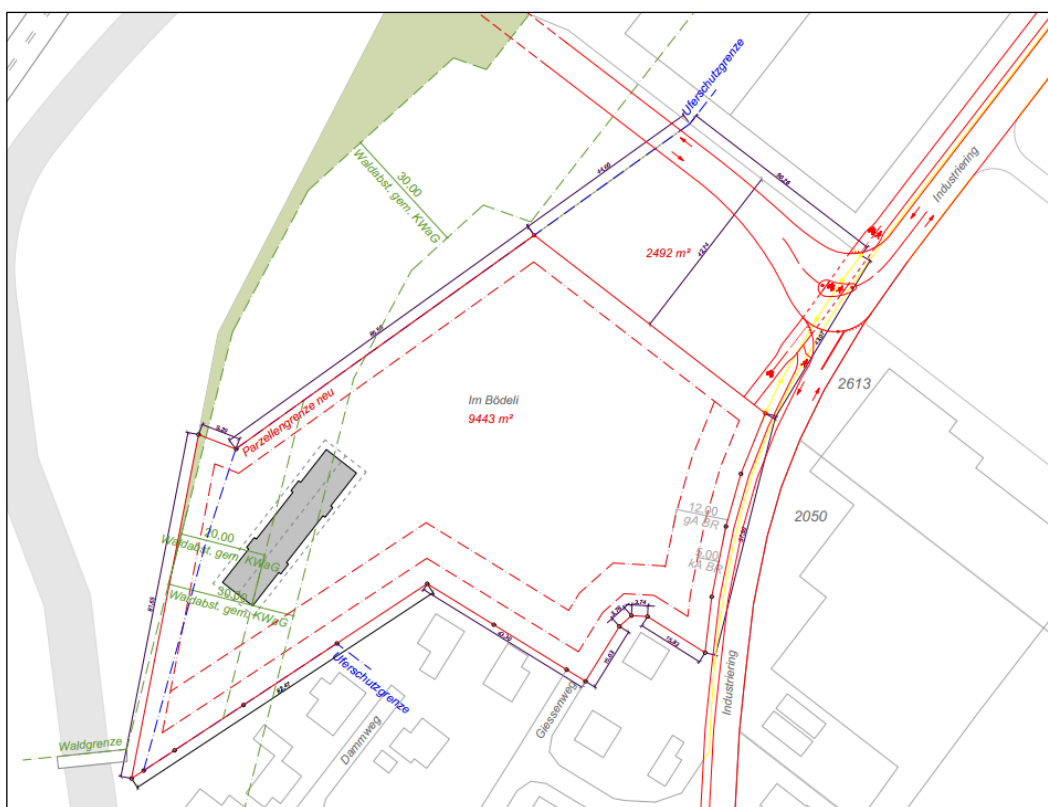


Abbildung 13: Areal Bödeli mit Wald- und Parzellenabständen



1.5.1 Empfindlichkeitsstufen / Lärmschutz

Das Areal befindet sich bezüglich Lärmimmissionen in einer eher exponierten Situation. Zum einen ist der Lärm der Autostrasse auf der Nord-West-Seite zu beachten, weiter auch die Immissionen durch die Industriezone auf der Ostseite, welche in einer Zone mit Empfindlichkeitsstufe (ES) IV liegt. Die angrenzende Bebauung am Giessenweg ist eine aufgestufte Wohnzone (nach Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung) mit einer ES III. Weiter ist der neue Autozubringer T6 lärmtechnisch in die Planung zu integrieren.

Da diese behördenverbindlich eingeplant ist, muss mit dessen Erstellung in den nächsten Jahren oder Jahrzehnten gerechnet werden.

Aufgrund der aufgeführten komplexen Situation wurde von Grolimund Partner ein Lärmgutachten erstellt (August 2025). Als Grundlage wurde das unbebaute Areal und die Bebauung gemäss Machbarkeitsstudie der Itten+Brechbühl AG betrachtet. Gemäss dem revidiertem Umweltschutzgesetz (USG), welches per 1. März 2026 in Kraft trat, spielt die Erschließungsfrage bei der lärmrechtlichen Einordnung keine Rolle mehr. Deshalb sind für bestehende Bauzonen zukünftig immer die IGW gemäss Art. 22 Abs. 1 USG bzw. Art. 31 Abs. 1 LSV massgebend.

Die detaillierten Ergebnisse können der Studie entnommen werden. Nachfolgend die wichtigsten Punkte:

Lärm durch Gemeindestrassen

Die Gemeindestrassen sind ohne Autostrassenzubringer T6 aufgrund des geringen Verkehrs tags als auch nachts lärmunkritisch. Mit dem neuen Autostrassenzubringer T6 sind die Gemeindestrassen tagsüber im Nordosten des Areals, aufgrund des hohen Anteils an Schwerverkehr, lärmkritisch.

Lärm durch Nationalstrasse

Der Lärm der Nationalstrasse führt im nordwestlichen Bereich des Areals zu Überschreitungen der massgebenden Immissionsgrenzwerte. Im Vergleich zum Autostrassenzubringer T6 ist die Nationalstrasse weniger kritisch, da der Strassenlärm an der Baulinie nur 1 dBA zu hoch ist. Solch geringe Überschreitungen können mittels gestalterischer oder planerischer Massnahmen gelöst werden.

Lärm aufgrund der Industriezone

Aufgrund der Lärmbelastung durch das Industriequartier (ES IV) wurde ein Puffer-Gebiet mit einer aufgestuften W4-Zone eingeführt (ES III).

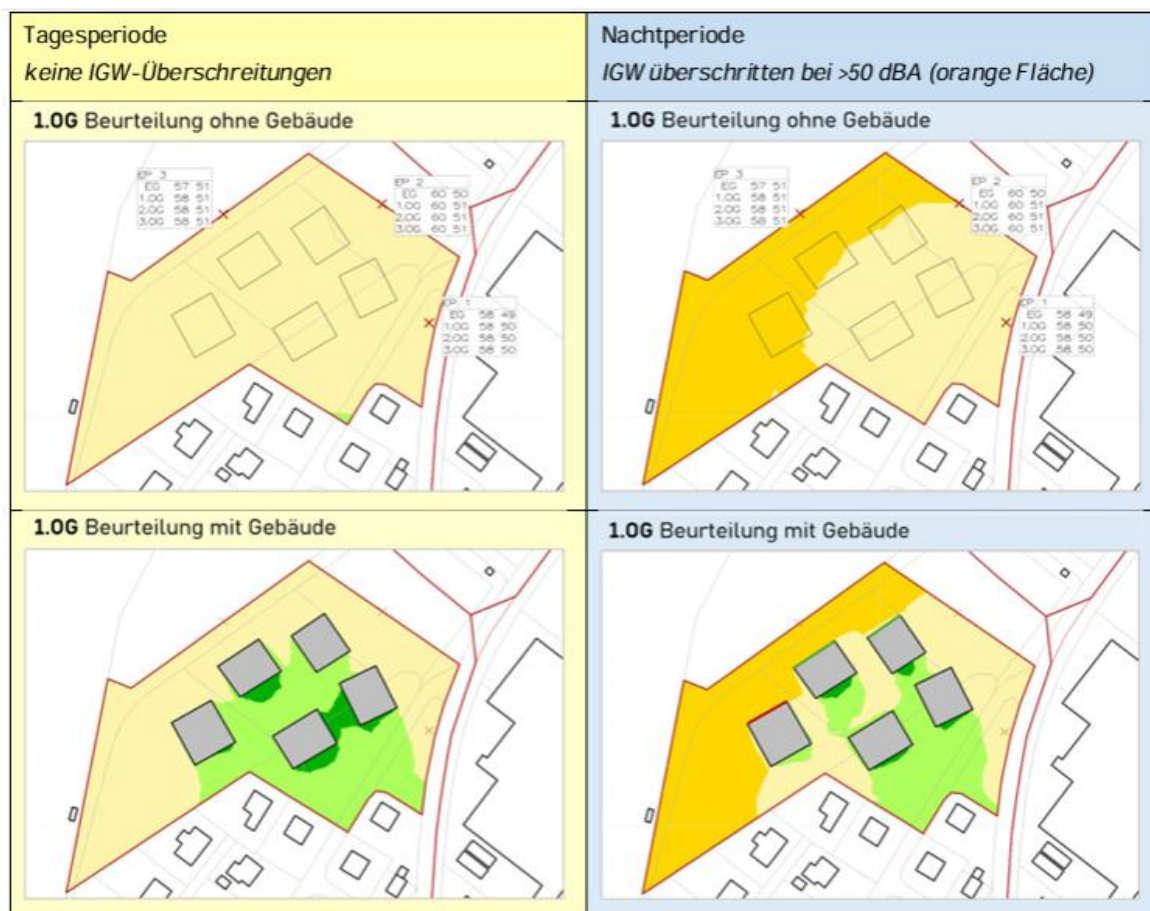


Abbildung 14: Gesamtstrassenlärm inkl. Autostrassenzubringer (Auszug Lärmbericht Grolimund Ing., S.16)

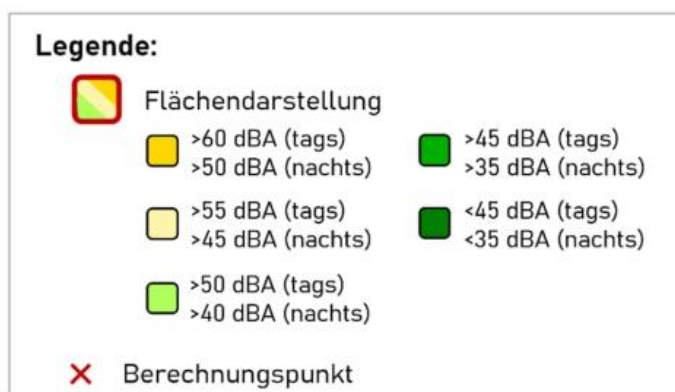


Abbildung 15: Legende Gesamtstrassenlärm

1.5.2 Anschliessende Planung / Ausführung

Nach der Auswahl eines Bebauungskonzepts durch das Beurteilungsgremium und dem Abschluss des Baurechtsvertrages kann die Projektierung an die Hand genommen werden. Die Verantwortung für die Planung und Umsetzung liegt vollumfänglich beim Baurechtsnehmer. Die Einflussnahme und Kontrolle durch die Gemeinde ist im Entwurf des Baurechtsvertrages geregelt. Der Baurechtsnehmer ist in der Gestaltung des weiteren Verfahrens, im Rahmen des



2 Grundlagen zur Ausschreibung

2.1 Ausloberin

Gemeinde Lyss
Marktplatz 6
3250 Lyss
gemeinde@lyss.ch

2.2 Ausschreibende Stelle

Gemeinde Lyss
Sicherheit, Liegenschaften + Sport
Markplatz 6
3250 Lyss
Gesamtprojektleitung: Thomas Studer
thomas.studer@lyss.ch

2.3 Verfahrensleitung

Techdata AG
Effingerstrasse 13
3011 Bern
Verfahrensbegleitung: Séverine Steib und Samuel Scherrer
severine.steib@techdata.net / samuel.scherrer@techdata.net

2.4 Art des Verfahrens

Die Gemeinde Lyss wählt im Rahmen eines selektiven Bauträgerwahlverfahrens (Präqualifikation und Baurechtsvergabe) eine juristische Person mit statutarischem Zweck der Erstellung und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum aus. Die juristische Person darf auch «in Gründung» sein. In der Präqualifikation bewerben sich die Bauträger mit einem Motivations schreiben und einer Vorstellung der Bewerberin. Das Urheberrecht an sämtlichen Dossiers verbleibt bei den jeweiligen Verfassenden. Das Verfahren ist nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht unterstellt.

Ein Evaluationsgremium bestimmt aufgrund qualitativer Bewertung der 1. Phase – (Präqualifikation) über die Zulassung von maximal fünf geeigneten Akteuren zur 2. Phase – der Baurechtsvergabe. Die Ausloberin behält sich vor, maximal zwei (von fünf) Bewerbungen für die zweite Phase zuzulassen, bei denen es sich um juristische Personen «in Gründung» ohne aktuelle Projekte handelt.

In der zweiten Phase machen die Bewerberinnen ein Angebot zum Baurechtzins und zum Kaufpreis für die bestehende Liegenschaft (Bödeli 09/11). Weiter müssen ein bauliches Konzept, Angaben zur Qualitätssicherung des Planungs- und Realisierungsprozesses, eine Solvenz-Bestätigung und eine Bestätigung der Absicht, den vorgesehenen Baurechtsvertrag zu unterzeichnen, vorgelegt werden. Bei Wohnbaugenossenschaften «in Gründung» muss die notwendige Solvenz ebenfalls – in geeigneter Form - dargelegt werden. Die Ausloberin benotet die einzelnen Kriterien. Die Bewerberin mit der höchsten erreichten Punktzahl erhält den Zuschlag.

Mit der Einreichung der Präqualifikation, anerkennen die Teilnehmenden die in der vorliegenden Ausschreibung festgehaltenen Bedingungen und Abläufe des Verfahrens, sowie den Entscheid des Bewertungsgremiums in Ermessensfragen. In Streitfällen können die ordentlichen Gerichte am Sitz der ausschreibenden Stelle angerufen werden. Rekurse im Rahmen des öffentlichen Beschaffungsrechts sind indes ausgeschlossen, da das Verfahren den einschlägigen Rechtsnormen nicht unterstellt ist.



2.5 Bisherige Arbeitsergebnisse

Die Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie von Itten+Brechbühl AG vom 08.11.2022 wird den Teilnehmenden zur Einsichtnahme abgegeben. Die Verfasser der Zustandsanalyse und Machbarkeitsstudie gelten somit nicht als vorbefasst und sind zur Teilnahme am Verfahren zugelassen.

2.6 Teilnahmeberechtigung

Für das Verfahren bewerben können sich bestehende juristische Personen mit dem statutarischen Zweck der Erstellung und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum bewerben. «In Gründung» stehende juristische Personen müssen dies mit einer unterschriebenen Absichtserklärung kundtun.

2.7 Leistungsbeschreibung

Mit vorliegender Ausschreibung wird eine Bewerberin gesucht, welche die beschriebenen Parzellen im Baurecht übernimmt, sowie die bestehende Liegenschaft (im Bödeli 09/11) erwirbt und gemäss den vorliegenden Zielvorgaben gemeinnützigem Wohnungsbau auf diesen Parzellen realisiert und betreibt.

Zu erbringende Leistungen:

- Übernahme im Baurecht der Parzellen Nr.: 2023, 2035, 1730, 2649, Teilparzellen von 2650, 181 und 2063
- Erwerb der Liegenschaft Im Bödeli 09 / 11
- Unterhalt und Betrieb der bestehenden Liegenschaft
- Realisierung und Betrieb einer gemeinnützigen Siedlung mit breitem Wohnungsmix, unter Einhaltung der Anforderungen gemäss der Beilage «Entwurf Baurechtsvertrag».
- Einhalten von 90 % der Anlagekostenlimite BWO
- Einholen der definierten Zertifikate
- Teilnahme an max. 3 Veranstaltungen mit der Bevölkerung zu Informationszwecken

2.8 Berechnung und Fälligkeit Baurechtszins:

Der Baurechtszins basiert auf dem Wert (CHF) pro Quadratmeter realisierter oberirdischer Geschossfläche (GfO):

GfO x offerierter Baurechtszins pro m² = geschuldeter Baurechtszins

Der Baurechtszins der Liegenschaft Im Bödeli 09 /11 ist nach in Kraft treten des im Entwurf beiliegenden Baurechtsvertrages und des Kaufvertrages des Gebäudes Bödeli 09/11 geschuldet. Der Baurechtszins für die Neubauten ist ab dem Zeitpunkt der mittleren Bezugsbereitschaft pro Baukörper geschuldet.

2.9 Ausschreibungstermine

Veröffentlichung und Versand der Unterlagen 1. Phase	15.04.2026
Fakultative Begehung Areal und Gebäude	20.05.2026, 14.00 Uhr
1. Fragerunde zur Aufgabenstellung 1. Phase per Mail an die Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net + samuel.scherrer@techdata.net)	30.06.2026
Beantwortung der Fragen auf der Website der Gemeinde Lyss einsehbar bis ca.	Mitte Juli 2026
2. Fragerunde zur Aufgabenstellung 1. Phase per Mail an die Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net + samuel.scherrer@techdata.net)	16.10.2026
Beantwortung der Fragen auf der Website der Gemeinde Lyss einsehbar bis ca.	Ende Oktober 2026
Abgabe der einzureichenden Dokumente für die 1. Phase – Präqualifikation bis	29.01 2027
Vorprüfung und Beurteilung Präqualifikation bis ca.	Anfang März 2027
Entscheid Evaluationsgremium bis ca.	Mitte März 2027
Versand der Unterlagen 2. Phase	Ende März 2027

Obligatorische Begehung der Anlage in Begleitung der Gemeinde Lyss:



14.00 Uhr mit anschliessendem Austausch für alle qualifizierten Teilnehmenden	14.04.2027
3. Fragerunde zur Aufgabenstellung 2. Phase an Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net + samuel.scherrer@techdata.net)	21.04.2027
Schriftliche Beantwortung der Fragen 2.Phase per Mail bis ca.	Ende April 2027
Abgabe der einzureichenden Dokumente für die 2. Phase – Baurechtvergabe bis Präsentationen (die Termine werden den selektierten Teams mitgeteilt)	02.07.2027 Mitte / Ende Aug. 2027
Vorprüfung und Beurteilung Baurechtsvergabe	Sept. 2027
Entscheid Evaluationsgremium bis ca.	Nov. 2027

2.10 Begehung

Für die 1. Phase - Präqualifikation findet eine fakultative Begehung am **20.05.2026 um 14.00 Uhr** statt. Ausserdem kann die Anlage von aussen frei besichtigt werden. Die **obligatorische Begehung** der Anlage erfolgt in der 2. Phase am **14.04.2027 um 14.00 Uhr**. Im Anschluss an die obligatorische Begehung findet ein mündlicher Austausch für alle Anbietenden mit der Gemeinde Lyss und der Verfahrensbegleitung statt. Details dazu werden zu gegebener Zeit kommuniziert.

2.11 Eingabe Bewerbung (Eingabeort und -frist)

Phase 1 - Präqualifikation

Die Bewerbungen müssen mit allen verlangten Unterlagen schriftlich bis am **Freitag, 29. Januar 2027** (A-Post, Datum Poststempel einer offiziellen Poststelle; Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden. Die Unterlagen sind zusätzlich digital auf einem **USB-Stick** abzugeben.

Phase 2 - Baurechtvergabe

Die Angebote inkl. Konzeptvorschläge müssen mit allen verlangten Unterlagen schriftlich bis am **Freitag, 2. Juli 2027** (A-Post, Datum Poststempel einer offiziellen Poststelle; Firmenfrankaturen gelten nicht als Poststempel) bei nachfolgender Adresse eingereicht oder gemäss Empfangszeiten abgegeben werden. Die Unterlagen sind zusätzlich digital auf einem **USB-Stick** abzugeben.

Gemeinde Lyss Sicherheit, Liegenschaften + Sport Markplatz 6 3250 Lyss Aufschrift: Bitte nicht öffnen – Baurechtvergabe Im Bödeli
--

Auf Datenträgern, per Fax oder E-Mail eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Nicht fristgerecht eingereichte oder unvollständige Bewerbungen werden nicht zur Beurteilung zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen. Die Angebotsöffnung ist nicht öffentlich.

2.12 Fragerunden Phasen 1 und 2

Phase 1 - Präqualifikation

Die Fragen der 1. Fragerunde zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung der 1. Phase können bis zum 30. Juni 2026 mit dem Betreff «Baurechtvergabe Im Bödeli - Präqualifikation» an die Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net / samuel.scherrer@techdata.net) gesendet werden. Die Antworten werden bis ca. Mitte Juli auf der Website der Gemeinde Lyss publiziert.



Die Fragen der 2. Fragerunde zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung der 1. Phase können bis zum 16. Oktober 2026 mit dem Betreff «Baurechtvergabe Im Bödeli - Präqualifikation» an die Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net / samuel.scherrer@techdata.net) gesendet werden. Die Antworten werden bis ca. Ende Oktober auf der Website der Gemeinde Lyss publiziert.

Phase 2 - Baurechtvergabe

Fragen der 3. Fragerunde zu den Ausschreibungsdokumenten und zur Aufgabenstellung der 2. Phase können durch die selektierten Büros bis zum 21. April 2027 mit dem Betreff «Baurechtvergabe Im Bödeli» an die Verfahrensbegleitung (severine.steib@techdata.net / samuel.scherrer@techdata.net) gesendet werden. Die Beantwortung erfolgt per E-Mail an alle selektierten Büros bis ca. Ende April 2027.

2.13 Evaluationsgremium

Stimmberechtigte Gremiumsmitglieder:

Patrick Häni	Ressortvorsteher Sicherheit, Liegenschaften + Sport (Vorsitz)
Doz. Susanne Schmid	Innenarchitektin, Geschäftsführerin Baumschlager Eberle Zürich AG, Doz. HSLU (Mitglied)
Prof. Daniel Baur	Landschaftsarchit., Geschäftsleitung Bryum GmbH, Prof. für Landschaftsarch. BFH (Mitglied)
Nitharshini Ratnasingam	Planungskommission Bödeli, GGR Lyss, SP (Mitglied)
Patrick Ibele	Planungskommission Bödeli, GGR Lyss, FDP (Mitglied)
Thomas Studer	Abteilungsleiter Sicherheit, Liegenschaften + Sport (Mitglied / Sekretär)
Gabriela Dali	Abteilungsleiterin Soziales + Gesellschaft (Mitglied)
Karola Kamp	Bereichsleiterin Planung / Bauinspektorat, Bau + Planung (Mitglied)
Javier Garcia	Bereichsleiter Hochbau, Bau + Planung (Mitglied)
Daniela König	Co-Leiterin Administration (Sekretariat)

Expertinnen und Experten ohne Stimmrecht:

Daniel Blumer	Geschäftsführer Kompetenzzentrum gemeinnütziger Wohnungsbau
Bruno Steiner	Abteilungsleiter Finanzen
Martin Buchli	lic. iur., Rechtsanwalt, LL.M.

Das Gremium behält sich vor, weitere Expertinnen und Experten beizuziehen.

Der Vergabeentscheid obliegt dem Gemeinderat Lyss.

Verfahrensbegleitung:

Séverine Steib, Techdata AG
Samuel Scherrer, Techdata AG

2.14 Sprache des der Präqualifikation und des Angebots

Die Präqualifikation, das Angebot und die Beilagen sind in deutscher Sprache zu verfassen. Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.



2.15 Entschädigung

Für die Teilnahme am Verfahren wird keine Entschädigung ausgerichtet.

2.16 Projektbezogene Unterlagen

Für die Angebotserstellung stehen allen Beteiligten folgende Grundlagen zur Verfügung:

Dokumente und Beilagen Phasen 1 und 2:

- | | | |
|--|-----|---------|
| - Vorlage: Informationen zum Anbieter | → A | Phase 1 |
| - Vorlagen: Eignungsnachweise B1 bis B5 des Anbieters | → B | Phase 1 |
| • Eignungsnachweis einer juristischen Person (B1) | | |
| • Motivationsschreiben auf max. 4 A4-Seiten (B2) | | |
| • Nachvollziehbares Finanzierungskonzept (B3) | | |
| • Zwei Referenzprojekte der Baurechtsnehmerin (B4) | | |
| • Zwei Referenzprojekte des Architekturbüros (B5) | | |
| - Vorlage: Selbstdeklaration | → C | Phase 1 |
| - Machbarkeitsstudie Itten+Brechtbühl AG, 08.11.22 | → D | Phase 1 |
| - Zustandsanalyse Bödeli 09/11 von I+B, 04.06.25 | → E | Phase 1 |
| - Lärmgutachten Grolimund Partner vom 27.08.2025 | → F | Phase 1 |
| - Entwurf Autostrassenzubringer von RSW vom 16.04.2025 | → G | Phase 1 |
| - Baurechtvertrag inkl. Beilagen / Entwurf | → H | Phase 1 |

Die Dokumente der 2. Phase werden ausschliesslich der selektionierten Anbietenden abgegeben:

- | | | |
|---|-----|---------|
| - Angebotsblatt | → I | Phase 2 |
| - Absichtserklärung Vertragsunterzeichnung | → J | Phase 2 |
| - Weitere Informationen zum Autostrassenzubringer | → K | Phase 2 |
| - Vorlage: Angebot Baurechtszins und Kaufangebot Bödeli 09/11 | → L | Phase 2 |

2.17 Allgemeine Bestimmungen / Normen

- Das aktuelle Baureglement, Zonenpläne 1+2 und Naturgefahren können hier heruntergeladen werden:
<https://www.lyss.ch/de/verwaltung/dienstleistungen/detail/detail.php?i=225>
- Energiestadt - Gebäudestandard 2019.1, Korrex März 2024
<https://www.energiestadt.ch/de/tipps/gebaeudestandard-14131.html>



3 Erste Phase - Präqualifikation

3.1 Generelle Teilnahmebedingungen

Anbietende gelten als teilnahmeberechtigt, sofern keine Ausschlussgründe vorliegen, u.a. sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Teilnahmeberechtigt sind juristische Personen mit statutarischem Zweck der Erstellung und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum mit oben genanntem Zweck. «In Gründung» stehende juristische Personen müssen dies mit einer unterschriebenen Absichtserklärung kundtun.
- Anbietergemeinschaften sind zugelassen. Die federführende Firma ist in jedem Fall anzugeben.
- Die unterzeichnete Selbstdeklaration und die verlangten Nachweise (nicht älter als ein Jahr) sind von allen Beteiligten miteinzureichen.
- Das Angebot muss fristgerecht eingereicht und unterzeichnet sein.

3.2 Nachweise von allen beteiligten Anbietenden

In analoger Anwendung von Art. 7 und Anhang 1 der Verordnung zur Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöBV; BSG 731.21) sind folgende Nachweise dem Angebot beizulegen:

- detaillierter Betreibungsregisterauszug vom Konkurs- und Betreibungsamt
- Bestätigung der Steuerbehörden: MwSt., Staats-, Gemeinde- und Bundessteuern

Die Belege müssen von den Auskunftsstellen (Gemeinden, Kanton) rechtsgültig unterzeichnet sein, dürfen nicht älter als ein Jahr sein und haben auszuweisen, dass alle fälligen Steuern bezahlt sind. Anbietende mit Geschäftssitz ausserhalb der Schweiz legen analoge Bestätigungen aus ihrem Land bei. Diese Nachweise entfallen bei Anbietenden «in Gründung».

3.3 Präqualifikation

Das Evaluationsgremium wählt im nicht anonymen Präqualifikationsverfahren aufgrund einer qualitativen Bewertung der Eignungsnachweise fünf Bewerberinnen aus. Der Entscheid wird schriftlich begründet. Die Ausloberin kann ggf. in Frage kommende Bewerberinnen zu einer persönlichen Präsentation einladen. Die Ausloberin behält sich vor, maximal zwei Bewerbungen (von Total fünf) für die zweite Phase zuzulassen, bei denen es sich um juristische Personen «in Gründung» ohne aktuelle Projekte handelt.

Die Auswahl erfolgt durch die Bewertung der gemäss Ziffer 3.4 definierten Anforderungen, anhand der eingereichten Dokumente. Voraussetzung für die Teilnahme an der Präselektion ist der Nachweis der Rechtsform einer juristischen Person. Kann der Eignungsnachweis nicht erbracht werden, führt dies zum Ausschluss vom Verfahren (mit Ausnahme der genannten Ausnahmen bei Bewerbungen, für welche die Teilnahme als juristische Person «in Gründung» geltend gemacht wird).

3.4 Nachweis, Motivation und Projekte

1. Eignungsnachweis einer juristischen Person mit statutarischem Zweck der Erstellung und Betrieb von gemeinnützigem Wohnraum. Die juristische Person kann optional auch «in Gründung» sein.
 - für bestehende Bewerberinnen: Auszug aus dem Handelsregister und die Statuten
 - für Bewerberinnen «in Gründung»: Kein Nachweis erforderlich
2. Motivationsschreiben auf max. 4 Seiten A4, inklusive kurzer Vorstellung der Bewerberin (inkl. Nennung des Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros, sowie weiterer Spezialisten)
3. Nachvollziehbares Finanzierungskonzept



4. Für juristisch bereits konstituierte Bewerberinnen: Je zwei Referenzprojekte der Baurechtsnehmerin sowie des involvierten Architekturbüros auf je einem A3-Blatt (ein Blatt pro Referenzobjekt)
- Wohnungsbau mit mind. 15 Wohnungen
 - realisiert in den letzten 25 Jahren
 - Realisiert durch die Bewerberin bzw. durch das beteiligte Architekturbüro

Für Bewerberinnen «in Gründung»: Konzeptvorschlag auf zwei Seiten A3 für eine gemeinnützige Wohnsiedlung auf dem Areal Im Bödeli. Betreffend Form und Inhalt der Darstellung bestehen keine weiteren Auflagen.

5. Zusammenstellung Team

- Baurechtsnehmerin
- Architekt
- Landschaftsarchitekt
- Optional: Immobilienentwickler, Spezialisten

3.5 Beurteilung

Die Bewerbungsunterlagen sind im Doppel, auf losen Blättern, ungebunden, einseitig bedruckt und ungefaltet einzureichen. A3 Blätter und A2 Blätter sind mindestens 160g schwer. Alle Unterlagen sind **zusätzlich** auf einem USB-Stick einzureichen.

Sämtliche von den Anbietenden eingereichten Dokumente, mit Ausnahme deren des Zuschlagsempfängers, werden vertraulich behandelt und nach Abschluss des Auswahlverfahrens vernichtet.

3.6 Evaluationsentscheid

Das Evaluationsgremium wählt im nicht anonymen Präqualifikationsverfahren aufgrund einer qualitativen / inhaltlichen Plausibilisierung und ganzheitlichen Beurteilung der Eignungsnachweise fünf Bewerberinnen aus. Der Entscheid erfolgt im Ermessen des Beurteilungsgremiums und wird begründet. Die Gemeinde Lyss teilt den Bewerbenden den Evaluationsentscheid schriftlich mit.



4 Zweite Phase - Zuschlagskriterien Baurechtvergabe

Die zweite Phase wird ebenfalls nicht anonym durchgeführt. Die Eingaben werden gemäss folgenden Kriterien bewertet:

4.1 ZK1 Zuschlagskriterium 1: Bauliches / betriebliches Konzept – Gewichtung 40 %

Verlangt ist ein bauliches Konzept und dessen Meilensteine des Realisierungsprogrammes auf max. 2 Seiten A2. Im Konzept sollen Aussagen zum Städtebau, zum Aussenraum und dessen Nutzung, zu den Wohnungstypen und gemeinschaftlichen Flächen, zum Energiekonzept und Ökologie des Baus gemacht werden. Die Übergänge zum Industrie- und Einfamilienhausquartier sind, wie auch der Umgang mit dem angrenzenden Autostrassenzubringer, aufzuzeigen.

4.2 ZK2 Zuschlagskriterium 2: Qualitätssicherung – Gewichtung 20 %

Von den Bewerbenden wird ein Vorschlag für die Art des qualitätssichernden Verfahrens und des Realisierungsmodells erwartet. Es ist das Ziel der Gemeinde Lyss mit dem gewählten Verfahren, die Bedürfnisse der betroffenen Interessengruppen nach Information und Partizipation zu erfüllen und so ein gedeihliches Projektumfeld zu schaffen. Die vorgesehene Qualitätssicherungsmethodik ist aufzuzeigen. Umfang max. 1 Seite A3.

4.3 ZK3 Zuschlagskriterium 3: Baurechtszins – Gewichtung 20%

Von den Teilnehmenden wird ein verbindliches Angebot für einen jährlichen Baurechtszins erwartet / pro Jahr und m² GfO. Regelung für Bauphasen und Etappierung siehe Beilage «Entwurf Baurechtsvertrag». Für das Baurechtszinsangebot ist die Beilage «Angebot Baurechtszins» zu verwenden.

4.4 ZK4 Zuschlagskriterium 4: Kaufpreis für die bestehende Liegenschaft – Gewichtung 10 %

Von den Teilnehmenden wird ein verbindliches Angebot für die Übernahme der Liegenschaft Im Bödeli 9/11 erwartet. Für das Kaufangebot ist die Beilage «Kaufangebot Bödeli 09/11» zu verwenden. Der Mindestangebotspreis der Liegenschaft Bödeli 09/11 beträgt CHF 1.95 Mio.

4.5 ZK5 Zuschlagskriterium 5: Präsentation - Gewichtung 10%

Das Team präsentiert das ausgearbeitete bauliche und betriebliche Konzept. Die Präsentation dauert 30 Min., anschliessend sind 30 Min. für Fragen eingerechnet. Die Präsentation wird der Ausschreibungsstelle zur Verfügung gestellt.

Von den Schlüsselpersonen sind folgende anwesend:

- Baurechtsnehmerin
- Architekt:in
- Landschaftsarchitekt:in
- Optional: Immobilienentwickler, Spezialisten

4.6 Weitere einzureichende Zuschlagsdokumente – ohne Gewichtung / Benotung

ZK5, Solvenz	Bestätigung der finanzierenden Instanzen zur Solvenz der Bewerberin im Hinblick auf das geplante Bauvorhaben
ZK6, Baurechtsvertrag	Bestätigung der Absicht, den vorgesehenen Baurechtsvertrag gemäss Beilage zu unterzeichnen. Allfällige Vorbehalte sind hier anzugeben.



Der Konzeptvorschlag gemäss Ziffer 4.1 ist im Doppel, auf losen Blättern, ungebunden und einseitig bedruckt auf A2, mind. 160 g, ungefalted einzureichen.

4.7 Bewertung

Die Bewertung erfolgt mit der Verteilung 5 – 0 Punkten, die Vergabe von halben Punkten ist möglich:

5	sehr gut	2	teilweise genügend
4	gut	1	ungenügend
3	genügend	0	keine Angaben

Die Bewertung des Baurechtszinses erfolgt gemäss folgender Methode: Das Angebot mit dem höchsten gültigen Preis (CHF / m² GfO) erhält die maximale Note 5. Angebote, die 60% oder mehr vom höchsten Preis abweichen, erhalten die Note 0. Dazwischen werden die Punktzahlen (auf zwei Kommastellen gerundet) linear vergeben.

Die Bewertung des Kaufpreises für die bestehende Liegenschaft Bödeli 09/11 erfolgt gemäss folgender Methode: Das Angebot mit dem höchsten gültigen Preis (CHF) erhält die maximale Note 5. Angebote, die 30% oder mehr vom höchsten Preis abweichen, erhalten die Note 0. Dazwischen werden die Punktzahlen (auf zwei Kommastellen gerundet) linear vergeben.

4.8 Zuschlagsentscheid

Das vorteilhafteste Angebot erhält den Zuschlag. Als vorteilhaftestes Angebot gilt, welches die Zuschlagskriterien am besten erfüllt. Das Bewertungsgremium erstellt aufgrund der erfolgten Beurteilung zugunsten der Bewerbenden mit der höchsten Punktzahl die Zuschlagsempfehlung zuhanden des Gemeinderats. Zuschlagsempfängerin ist die Baurechtsnehmerin bzw. die Bauträgerin. Die Gemeinde Lyss teilt den Anbietenden den Zuschlagsentscheid schriftlich mit.

Alle Bewerbenden erhalten einen Kurzbericht zur Baurechtsvergabe.