

halter

Beilage 3 Entwicklungsvereinbarung Gemeinde Riedholz – Halter AG

Modellablauf Projektentwicklung

Prozess Integration und Investitionsmodelle für gemeindeeigene Anlagen

Stand 14.12.2020

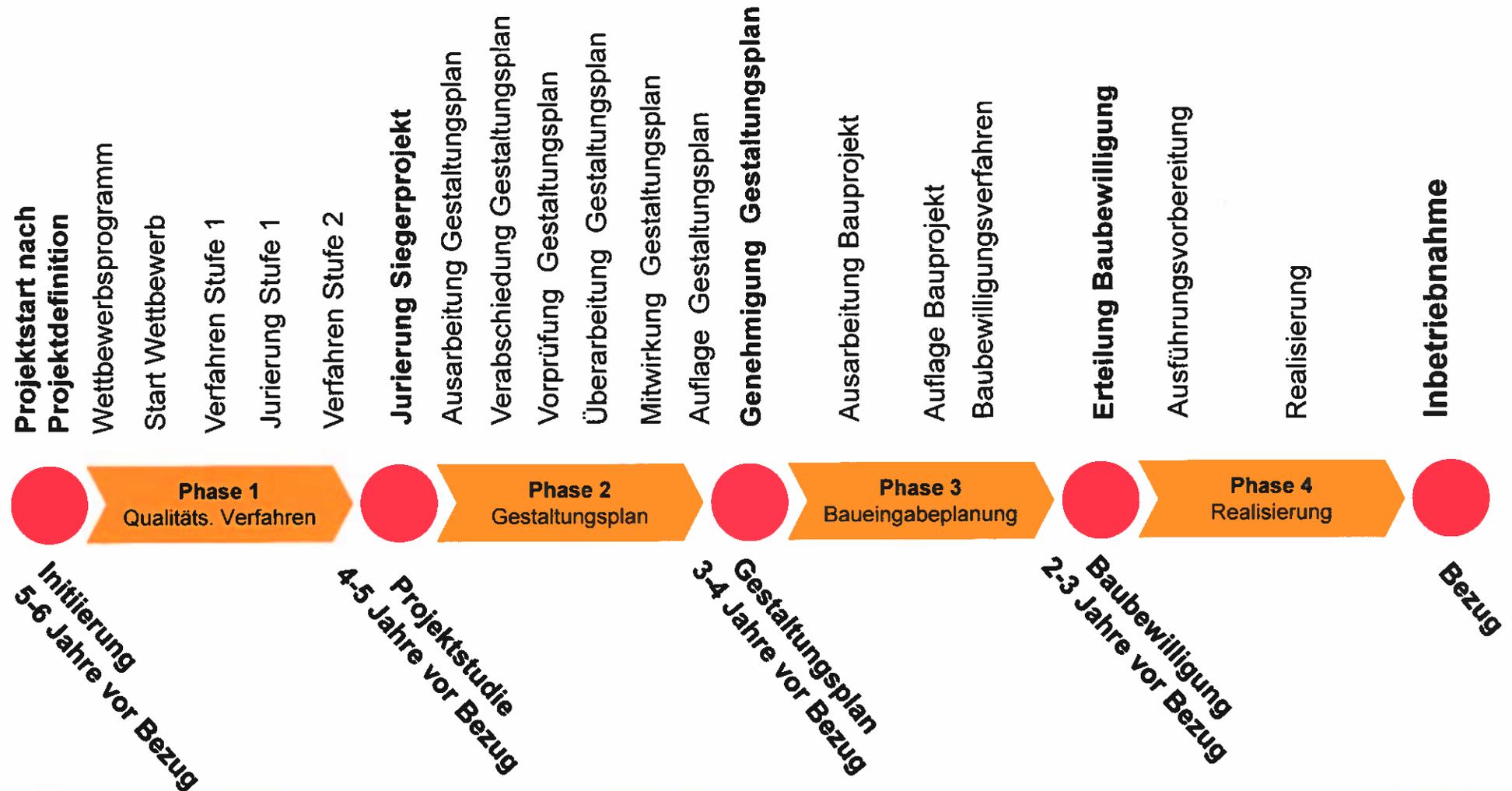
us 7

Entwicklungsprozess pro Etappe

Abschätzung Planungstermine

Planerische Vorgaben aus Zonenordnung und -reglement

- Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht, gem Zonenreglement § 4
- Qualitätssicherndes Verfahren vorgeschrieben (Wettbewerb), gem. Zonenreglement § 4

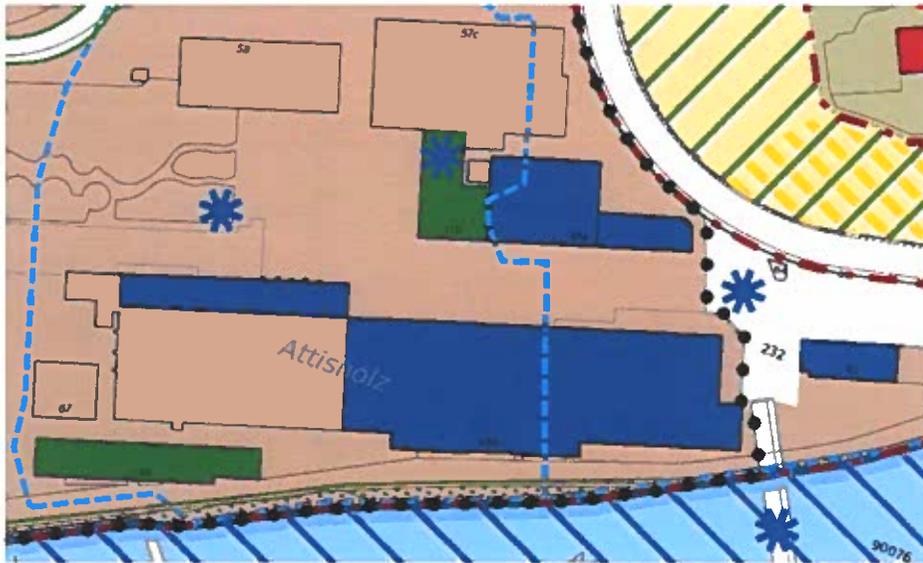


Phase 0: Projektdefinition

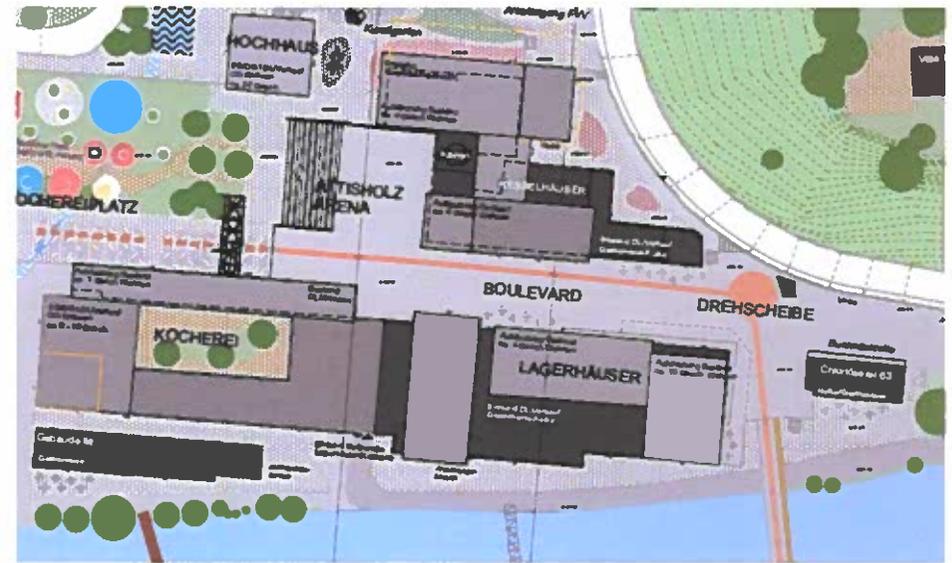
Grundlagen Nutzungsplanung und Entscheid Entwicklungsstart

- Genehmigte Nutzungsplanung „Attisholz 2040“
- Gebiet für die Bearbeitung wird definiert
- Entscheid der Grundeigentümerin, die Etappe zu starten

Als Beispiel (noch keine Definition der ersten Etappe) wird der folgendes Gebiet zu Grunde gelegt:



Auszchnitt Bauzonenplan



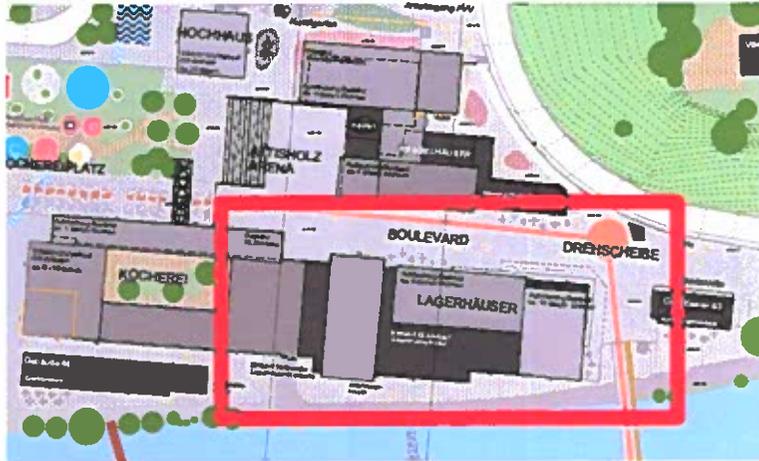
Auszchnitt Richtprojekt

Genereller Entscheid:

- Die erste Entwicklung soll auf dem zentralen Kernareal/Boulevard/Drehscheibe stattfinden
- Qualitätssicherndes Verfahren zwingend (Studienauftrag, Wettbewerb usw.)

Phase 0: Projektdefinition

Abschätzung der relevanten Parameter der Etappe



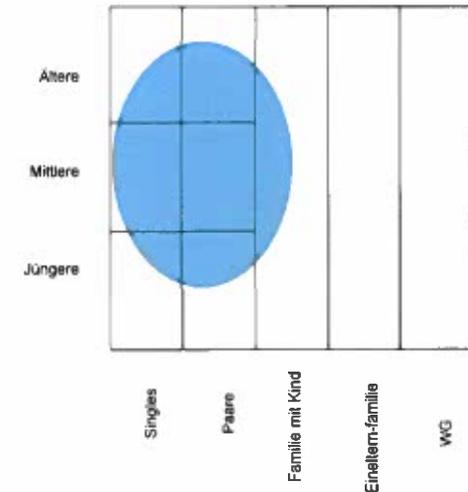
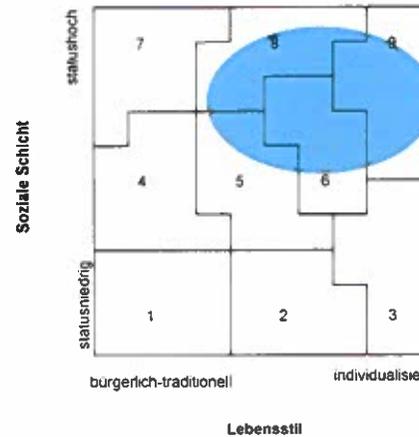
Ausschnitt Richtprojekt

Kennzahlen Nutzung (HNF):

Wohnen	11'500 m ²
Verkauf/Gastronomie	2'000 m ²
Gewerbe/Dienstleistungen	2'700 m ²
Lager/Keller/Nebenträume	1'000 m ²
Total	17'200 m²

Erste Abschätzung der relevanten Parameter

- Fläche Wohnen 11'500 m²
- Entspricht ca. 130 Wohnungen
- Vorwiegend 1-2 Personenhaushalte

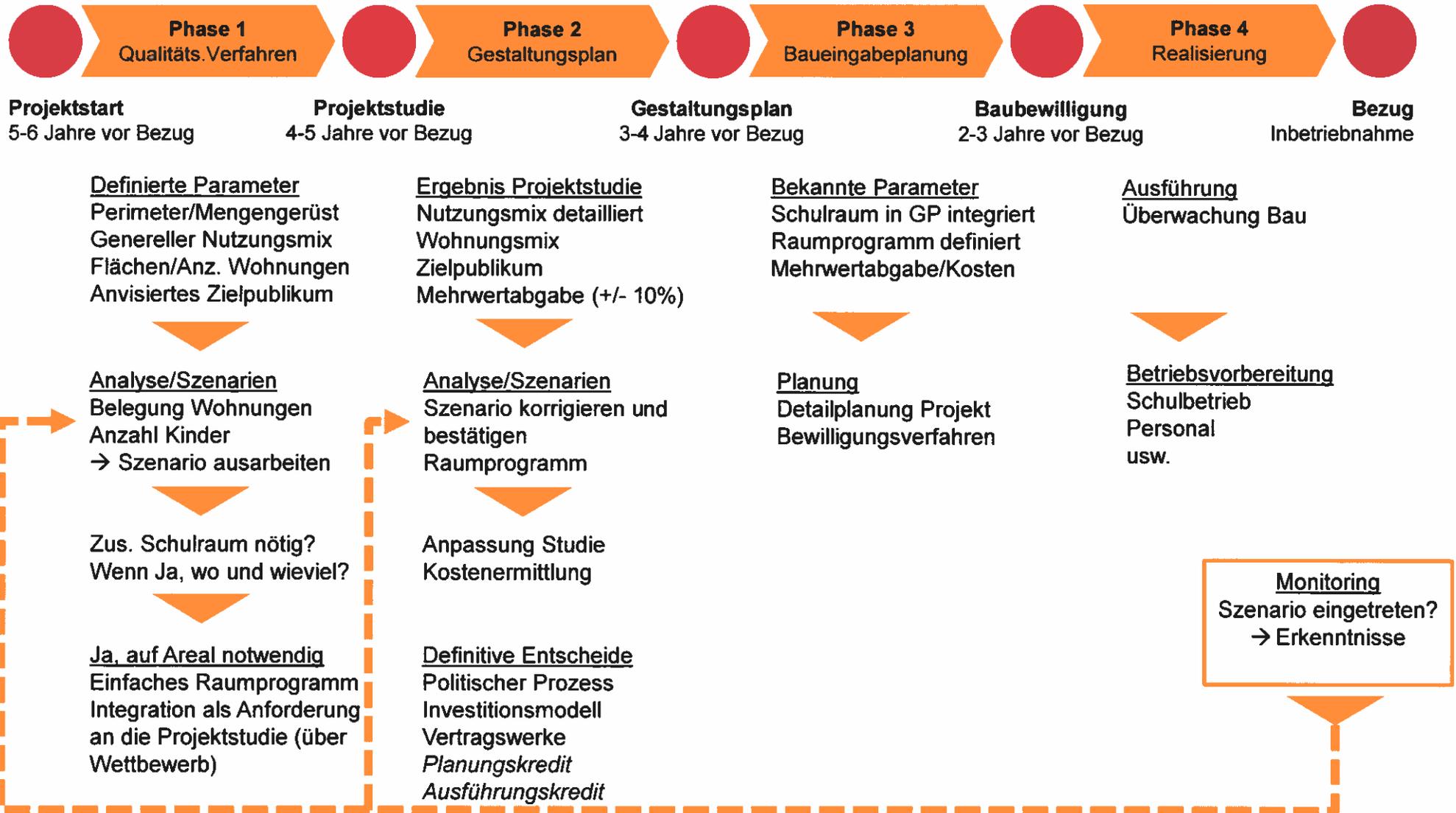


Definition der Zielgruppen

- Statushöhere und individualisierte Zielgruppen
- Vorwiegend Singles und Paare aller Altersgruppen
- Familien mit Kindern eher untergeordnet

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Übersicht Phasen, Aufgaben und Entscheide



JS

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Phase 1: Qualitätssicherndes Verfahren



Projektorganisation (Vertretung Jury)

- **Gemeinde Riedholz (GR/PLAKO)**
- Kanton Solothurn (ARP)
- Fach- und Sachjuroren
- Vertreter Halter AG
- Beratende Spezialisten

Generelle Aufgaben Phase 1

- Grundlagen
- Wettbewerbsprogramm
- Raumprogramm
- Wahl und Einladung Teams
- Durchführung Verfahren
- Jurierung Siegerprojekt

Schulraumplanung

- Szenarien möglich
- Definition Anforderungen
- Raumprogramm in Wettbewerbsvorgaben integrieren

Die Gemeinde Riedholz:

- Kennt den Umfang und die wichtigsten Parameter der jeweiligen Etappe (Nutzung, Zielgruppen, Anzahl Wohnungen, mögliche Personenbelegung usw.) ca. 6 Jahre vor Bezug
- Ist von Beginn weg in die Projektorganisation integriert (Projektdefinition, Ausarbeitung Wettbewerb)
- Kann die Bedürfnisse in die Vorgaben des Wettbewerbs verbindlich einfließen lassen (Anforderungen), jedoch noch ohne Verpflichtung zur nachmaligen Ausführung
- Kann als Jurymitglied die Erfüllung der Anforderungen prüfen und Einfluss auf die Wahl des Siegerprojekts nehmen (Einstimmigkeit Jury notwendig)
- Kennt die zu erwartende Höhe des Planungsausgleichs der entsprechenden Etappe (Mehrwertabgabe)

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Phase 2: Gestaltungsplan



Planungsgruppe Erarbeitung Gestaltungsplan

- Halter AG (Führung/Finanzierung)
- **Gemeinde Riedholz (GR/OPLA)**
- Kanton Solothurn (ARP)
- Planer/Spezialisten

Bewilligungsbehörden

- **Gemeinde Riedholz (GR)**
- Kantonale Fachstellen (Einzelthemen)
- Regierungsrat (Festsetzung)

Generelle Aufgaben Phase 2

- Präzisierung Siegerprojekt
- Grundlagen
- Ausarbeitung Dokumente
- Vorprüfung Kanton Solothurn
- Öffentliche Mitwirkung
- Auflage

Schulraumplanung

- Szenario aus Wettbewerb prüfen
- Integration in Gestaltungsplan **ja/nein**
- Anforderungen an Schulraum im Gestaltungsplan räumlich und flächenmässig integriert
- Kostenberechnungen

Die Gemeinde Riedholz:

- Kennt Parameter der jeweiligen Etappe detailliert anhand einer konkreten Projektstudie 4 – 5 Jahre vor Bezug
- Kann die Anforderungen zu Beginn der Ausarbeitung des Gestaltungsplan einbringen (Raum und Flächen) und in den Plänen und Vorschriften verbindlich sichern
- Kennt die definitive Höhe der Mehrwertabgabe für die Finanzierung und die Kosten der Räume anhand des konkreten Projekts
- Kann während des Verfahrens politische Prozesse initiieren (notwendige Planungs- und Ausführungskredite usw.)
- Führt den Entscheid zur Realisierung spätestens bis Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens herbei (Ann. GV)

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Phase 3: Baueingabe/Bewilligungsverfahren



Projektorganisation Baueingabe

- Halter AG (Bauherr/Finanzierung)
- Planer/Spezialisten

Bauherrschaft (Teil Schulraum)

- **Gemeinde Riedholz**

Bewilligungsbehörden

- **Gemeinde Riedholz (GR)**
- Kantonale Fachstellen (Einzelthemen)

Generelle Aufgaben Phase 3

- Ausarbeitung Baueingabe
- Prüfungen
- Bewilligungsverfahren
- Auflagenabarbeitung
- Ausführungsplanung
- Ausführungsvorbereitung
- Verträge (Kauf, Werk, Baurecht, Miete usw.)

Schulraumplanung

- Überwachung Projekt- und Ausführungsplanung
- Sicherstellung Anforderungen

Die Gemeinde Riedholz:

- Schliesst die verbindlichen Verträge für Planung und Erstellung ab (je nach Modell, mit Kosten, Terminen und Qualität)
- Überwacht als Bauherrschaft die Projektplanung bis zur Baueingabe
- ist Bewilligungsbehörde für das Gesamtprojekt (Etappe) und kontrolliert die Einhaltung der gestellten Anforderungen
- Überwacht die Ausführungsplanung und erteilt die Baufreigabe

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Phase 4: Realisierung



Projektorganisation Baueingabe

- Halter AG (Bauherr Eigentumswohn.)
- Investor (Bauherr Anlageobjekte)
- Planer/Spezialisten
- Total- und Subunternehmer

Bauherrschaft (Teil Schulraum)

- **Gemeinde Riedholz**

Bewilligungsbehörden

- **Gemeinde Riedholz (GR)**
- Kantonale Fachstellen (Einzelthemen)

Generelle Aufgaben Phase 3

- Realisierung Bauwerke
- Abnahmen
- Inbetriebnahme

Schulraumplanung

- Überwachung Ausführung des Bauwerks
- Sicherstellung Anforderungen
- Betriebsvorbereitung

Die Gemeinde Riedholz:

- Überwacht als Bauherr die Ausführungsplanung und die Einhaltung der Anforderungen
- Erteilt als Bewilligungsbehörde die Baufreigabe und die Bezugsbewilligung
- Kann den Betrieb vorbereiten

Integration Gemeindeanlagen, Bsp. Schulraumplanung

Investitionsmodelle

Varianten Investitionsmodelle zur Realisierung von Schulraum:

- Kauf eines Grundstücks oder einer einzelnen Liegenschaft
- Baurecht an Grundstück oder Liegenschaft
- Erwerb vom Stockwerkeigentum
- Langfristige Miete

Grundsätze Berechnung Erwerb/Miete

- Erwerbspreis Grundstück oder Baurecht zum Wert **vor** der planungsrechtlichen Massnahme (gem. Berechnung der Mehrwertabgabe)
 - Erwerbspreis einer Liegenschaft zum Wert **vor** der planungsrechtlichen Massnahme aufgrund von Vergleichsobjekten, alternativ über Flächenkosten (Landanteile auf HNF umgelegt)
 - Erwerbspreis für Stockwerkeigentum zusammengesetzt aus Landanteil und effektiv anfallenden Kosten für die Erstellung des Bauwerks (anteilig an Gesamtobjekt)
 - Mietpreis auf der Basis einer Kostenmiete (Bewertung Landanteil **vor** der planungsrechtlichen Massnahme)
 - Zusätzlich zu Landwert kommen die anteiligen Infrastrukturkosten (nach Flächenkonsum, pauschal) und Transaktionskosten
- Die Gemeinde Riedholz kann die Grundstücke/Liegenschaften in Zukunft immer zum Wert **vor** der planungsrechtlichen Massnahme erwerben und vor der Aufwertung der Grundstücke mittels Umzonung/Nutzungsplanung erwerben/mieten (nicht zum Marktwert für Mischzone)

Investitionsmodelle gemeindeeigene Anlagen

Übersicht Investitionsarten

Kauf Grundstück

Kauf eines Grundstücks durch die Gemeinde Riedholz
Planung, Realisierung und Betrieb durch die Gemeinde Riedholz

Baurecht Grundstück

Baurecht von Halter/Investor an die Gemeinde Riedholz
Planung, Realisierung und Betrieb durch die Gemeinde Riedholz

Kauf Stockwerkeigent.

Kauf eines Stockwerkeigentumsanteils durch die Gemeinde Riedholz
Planung, Realisierung durch Halter/Investor, Gemeinde als Besteller

Miete

Langfristige Miete von Flächen (Grund- oder Vollausbau)
Planung, Realisierung durch Halter/Investor, Gemeinde als Besteller
Basis Kostenmiete

US 1

Investitionsmodelle gemeindeeigene Anlagen

Übersicht Investitionsarten

Kauf Grundstück	Baurecht Grundstück	Kauf Stockwerkeigent.	Miete
Realisierungskosten effektiv	Realisierungskosten effektiv	Realisierungskosten «Ausbau»	Realisierungskosten «Ausbau»
Kauf Grundstück nicht erschlossen + anteilige Kosten Infrastruktur	Baurechtszins Grundstück nicht erschlossen + anteilige Kosten Infrastruktur	Realisierungskosten effektiv «Hülle» (anteilig)	Grundstücks- und Realisierungskosten effektiv «Hülle» x Referenzzinssatz + x% = Miete «Grundausbau»
		Kauf Stockwerkeigentumsanteil	

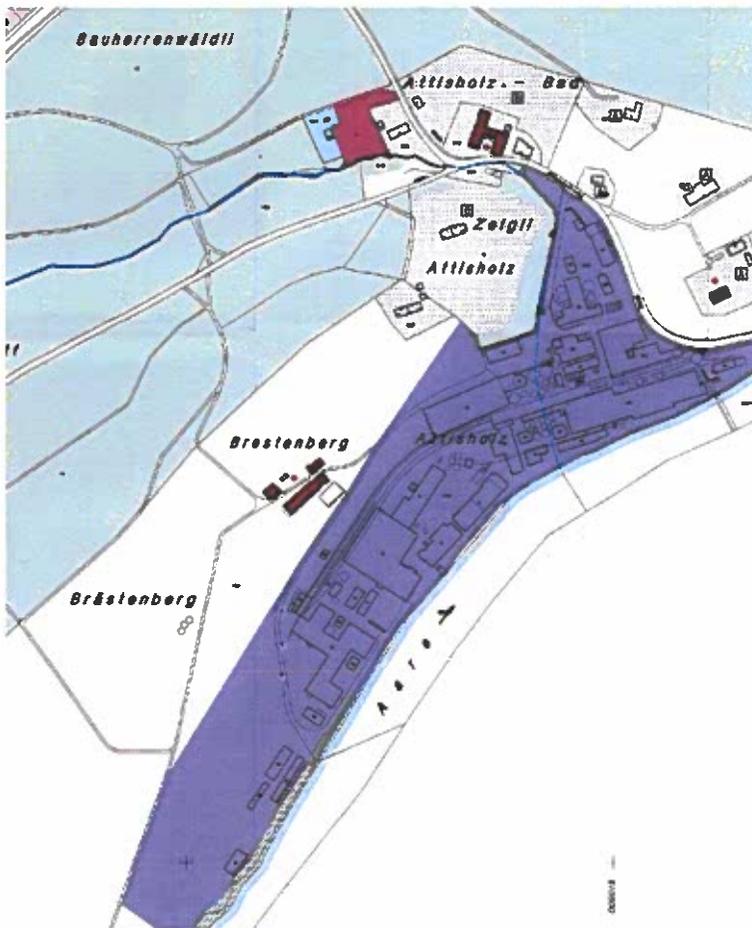
Landanteile immer bewertet vor der Raumplanerischen Massnahme (Nutzungsplanung)
d.h. absoluter Wert der heutigen Industriezone anteilig auf die konsumierte Nutzung umgelegt

Investitionsmodelle gemeindeeigene Anlagen

Berechnungsmodell Grundstückanteile

Ermittlung Grundstückspreis resp. -anteil (Modell, Zahlenbeispiel)

- Wert Industriezone (vor planungsrechtlicher Massnahme → aus Berechnung Mehrwertabgabe)
- Ermittlung des absoluten Grundstückspreises resp. -anteil über die erforderliche Nutzung
- Geometrie/Fläche untergeordnet



Absoluter Wert Industriezone total CHF	1'000
Maximale realisierbare Nutzung total HNF	2'000
Grundstücksanteil CHF pro m2 HNF	0.5

Benötigte HNF für Bauwerk	20
Grundstücksanteil CHF pro m2 HNF	0.5
= Grundstückspreis resp. Anteil absolut	10



