



Politische Gemeinde Flawil SG

**Verkauf von Grundstück Nr. 1103
für den Ersatzbau Landbergstrasse 34 in Flawil**

Öffentliche Ausschreibung





Inhalt

1. Einleitung..... 3
 1.1 Ausgangslage..... 3
 1.2 Ziel 3
 1.3 Kurzbeschreibung Verkaufsgrundstück 3
 1.4 Grundlagen..... 4
 1.5 Verkaufsmodalitäten 4
2. Bestimmungen zum Verfahren..... 5
 2.1 Allgemeine Bestimmungen 5
 2.2 Verfahrensablauf 6
 2.3 Teilnahmebedingungen 6
 2.4 Verkaufskriterien..... 7
 2.5 Einzureichende Unterlagen..... 7
3. Verbindlichkeit des Kaufangebots..... 7
4. Anhänge 8
5. Genehmigung 8



1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die politische Gemeinde Flawil ist Eigentümerin des Grundstücks Nummer 1103 an der Landbergstrasse 34. Auf dem Grundstück steht heute ein Ökonomiegebäude, welches sich in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG3) und im Überbauungsplanperimeter «Annagarten» befindet.

Die Gemeinde Flawil beabsichtigt, das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, das Grundstück Nummer 1103 an der Landbergstrasse 34 zu verkaufen. Das Architekturbüro Zöllig + Eggenberger AG aus Flawil hat im Auftrag des Gemeinderats ein Vorprojekt erarbeitet. Vorgesehen sind drei Wohnungen, drei Autoabstellplätze und ein Abstellplatz für Zweiräder. Die Käuferschaft des Grundstücks muss sich verpflichten, das Vorprojekt des Gemeinderats umzusetzen.

Um eine Wohnnutzung auf dem Grundstück Nummer 1103 zu ermöglichen hat die Gemeinde Flawil dazu den Sondernutzungsplan Annagartenbach Nr. 33689 sowie die 4. Änderung des Überbauungsplan Annagarten erlassen. Die Genehmigung durch das Amt für Raumentwicklung und Geoinformation des Kantons St.Gallen (AREG) erfolgt voraussichtlich im September 2020.

Der Verkauf des Grundstücks mit der Fläche von rund 710 Quadratmetern erfolgt gemäss den nachstehenden Bedingungen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung.

1.2 Ziel

Nebst dem Verkaufspreis steht für die Gemeinde Flawil als Eigentümerin und Verkäuferin der Liegenschaft vor allem das öffentliche Interesse im Mittelpunkt, das Gebäude gemäss dem Vorprojekt von Architekt Heinz Eggenberger neu zu erstellen und eine zeitgemässe Wohnnutzung zu ermöglichen.

Mit dem Kauf des Grundstücks muss sich die Käuferschaft verpflichten, das vom Architekturbüro Zöllig + Eggenberger AG erarbeitete Vorprojekt umzusetzen. Der Ersatzbau ist spätestens innert drei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung zu erstellen.

1.3 Kurzbeschreibung Verkaufsgrundstück

Objekt	Ökonomiegebäude Landbergstrasse 34 mit Garage
Lage	Landbergstrasse 34, Flawil Koordinaten 2'732'299 / 1'252'593
Grundstück	Grundstück-Nr. 1103, rund 710 m ²
Gebäude	Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 1112, Baujahr vor 1920
Nebenobjekt	Garagengebäude Vers.-Nr. 2577, Baujahr 1969

Geschossvolumen	Total 785 m ³ , aufgeteilt in: Ökonomiegebäude 933 m ³ Garage 263 m ³
Zone	Wohn- und Gewerbezone WG3
Mieteinnahmen	Soll-Nettomietzinseinnahmen pro Jahr: Fr. 8'400.00 IST-Nettomietzinseinnahmen pro Jahr: Fr. 8'160.00
Mietverträge	gehen beim Verkauf an die neue Eigentümerschaft über.

1.4 Grundlagen

Für das vorliegende Verkaufsgrundstück gelten folgende Grundlagen:

- Zonenplan der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014
- Baureglement der Gemeinde Flawil vom 28. April 2014
- Sondernutzungsplan Annagartenbach Nr. 33689
Festlegung Gewässerraum
- Sondernutzungsplan 4. Änderung Überbauungsplan Annagarten
- Vorprojekt Ersatzbau Landbergstrasse 34

1.5 Verkaufsmodalitäten

Für den Verkauf des Grundstücks Nummer 1103 und des Ökonomiegebäudes Nummer 1103, Landbergstrasse 34, sowie des dazugehörenden Garagengebäudes Nummer 2577, ist ein dreistufiges Verfahren vorgesehen:

Phase I: Nach dem Verkaufszuschlag erfolgt die öffentliche Beurkundung des Vorvertrags zum Abschluss eines Kaufvertrags mit folgenden vier wesentlichen Vertragselementen:

- a) Leistung einer Anzahlung von 20'000 Franken bei Vertragsabschluss, welche zugunsten der Gemeinde Flawil verfällt, falls die Eigentumsübertragung aus Gründen, die beim Käufer liegen, nicht zu Stande kommt.
- b) Der Eigentumsübertragung vorbehalten bleibt die vollständige Kaufpreiszahlung sowie die Rechtskraft der Baubewilligung.
- c) Anerkennung des Vorprojekts des Architekturbüros Zöllig + Eggenberger AG sowie der raumplanungsrechtlichen Vorgaben gemäss der 4. Änderung zum Überbauungsplan Annagarten im Sinne einer obligatorischen Verpflichtung.
- d) Vereinbarung eines Rückkaufsrechts zugunsten der Gemeinde Flawil zum Verkaufspreis, ausübbar, wenn die Bauarbeiten für den Neubau nicht innert drei Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung abgeschlossen sind oder nicht innert Jahresfrist ein vollständiges und bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht wurde, welches an das Vorprojekt des Architekturbüros Zöllig + Eggenberger anknüpft. In diesem Fall ist die Gemeinde Flawil schadlos zu halten, respektive der entstandene Verwaltungsaufwand und die mit dem Rückkauf verbundenen Gebühren zu begleichen.

Phase II: Nach der Beurkundung des Vorvertrags erfolgt die Erarbeitung des Neubauprojekts durch die Käuferschaft mit dem daran anschliessenden Baubewilligungsverfahren. Sämtliche Planungs- und Projektkosten gehen vollumfänglich zulasten der Käuferschaft.



Phase III: Nach Vorliegen der rechtskräftigen Baubewilligung erfolgt innert einer Frist von 30 Tagen die Eigentumsübertragung und die Vormerkung des Rückkaufrechts im Grundbuch.

2. Bestimmungen zum Verfahren

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Verfahrensart

Der Verkauf des Grundstücks Nummer 1103 erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Grundstückerwerb.

Zuständigkeiten

Verkäuferin ist die Gemeinde Flawil als Grundeigentümerin, vertreten durch den Gemeinderat. Die Verfahrensabwicklung und -koordination obliegt dem Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur. Zuständige Kontaktperson ist Oliver Gehrler, Leiter Liegenschaften, Telefon 071 394 17 99, E-Mail: oliver.gehrler@flawil.ch.

Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat hat die Bau- und Infrastrukturkommission (BIK) mit der Bewertung der Kaufangebote eingesetzt. Der Leiter Liegenschaften hat im Bewertungsgremium eine beratende Funktion. Die BIK stellt dem Gemeinderat entsprechend Antrag.

Zielwert Verkaufspreis

Den Zuschlag erhält das wirtschaftlich höchste Angebot.

Unterlagen

Folgende Unterlagen werden den Kaufinteressierten elektronisch abgegeben:

- Einladung zur Einreichung eines Kaufangebots (Ausschreibungsunterlagen; vom Gemeinderat genehmigt am 4. August 2020).
- Vorprojekt Ersatzbau Landbergstrasse 34 des Architekturbüros Zöllig + Eggenberger AG vom 6. September 2020 (Beilagepläne zur 4. Änderung Überbauungsplan Annagarten)
- Link auf die Homepage der Gemeinde Flawil (4. Änderung des Überbauungsplans Annagarten und Sondernutzungsplan Annagartenbach)

Entschädigung

Die Einreichung eines Kaufangebots samt allfälligen planerischen Vorleistungen wird nicht entschädigt.

Vorbehalt Genehmigung

Der Grundstücksverkauf bedarf der Genehmigung des Gemeinderats. Die Genehmigung zum definitiven, ausformulierten Kaufvertrag bleibt dementsprechend ausdrücklich vorbehalten.



2.2 Verfahrensablauf

Termine

Für das Verfahren sind folgende Termine vorgesehen:

4. September 2020	Öffentliche Ausschreibung auf der Publikationsplattform des Kantons St.Gallen (www.publikationen.sg.ch) sowie im FLADE-Blatt, dem Informationsblatt der Gemeinde Flawil
22. September 2020	Möglichkeit zur Besichtigung der Liegenschaft (telefonische Anmeldung)
30. Oktober 2020	Eingabe Angebot an die Gemeinde Flawil (vgl. Rubrik Eingabeort Kaufangebote)
KW 45/2020	Öffnung der Angebote (nicht öffentlich)
Bis KW 48/2020	Vorprüfung, Abklärungen, Beantwortung ergänzender Fragen
Dezember 2020	Bewertung durch die BIK und Antrag an den Gemeinderat
Januar 2021	Entscheid Gemeinderat
Februar 2021	Entscheid wird den Teilnehmenden mitgeteilt

Allfällige Terminverschiebungen bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Besichtigung

Alle Kaufinteressierten sind zu einer Besichtigung des Grundstücks eingeladen, um ergänzend zu den Projektgrundlagen von Architekt Heinz Eggenberger einen persönlichen Eindruck des Grundstücks zu erhalten. Die Besichtigung findet am Dienstag, 22. September 2020, nach telefonischer Kontaktaufnahme, statt.

Eingabeort Kaufangebote

Die Unterlagen sind verschlossen bis spätestens Freitag, 30 Oktober 2020, mit A-Post, Datum Poststempel, mit dem Vermerk «Verkauf Grundstück Landbergstrasse 34» an folgende Anschrift einzureichen:

Gemeinde Flawil
Bau und Infrastruktur
Bahnhofstrasse 6
9230 Flawil

Verfahrensteilnahme

Mit der Teilnahme an der Angebotseinreichung anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen für die Ausschreibung des Grundstückverkaufs.

2.3 Teilnahmebedingungen

Zulassung zur Bewertung

Für die Zulassung der Kaufangebote zur Bewertung müssen die Unterlagen termingerecht und vollständig eingereicht werden (vgl. Ziffer 2.2 und 2.5).

Die Verfahrensleitung behält sich ausdrücklich vor, aufgrund der Angebotseingabe ergänzende Fragen und Abklärungen vorzunehmen. Die dazu den Anbietenden angesetzten Fristen mit angekünndigten Rechtsfolgen sind verbindlich.



2.4 Verkaufskriterien

Die zur Bewertung zugelassenen Angebote werden durch das Bewertungsgremium nach folgenden drei Verkaufskriterien beurteilt:

VK 1: Erfüllung öffentliches Interesse Ersatzbau Landbergstrasse 34

VK 2: Kaufpreis

VK 3: Modalitäten Kaufvertrag

Bestimmung zu VK 1

Entsprechend der Zielsetzung des Gemeinderats Flawil (vgl. Ziffer 1.2 vorstehend) ist mit dem Kaufangebot schriftlich zu bestätigen, dass der Ersatzbau für das Gebäude Landbergstrasse 34 nach dem Vorprojekt des Architekturbüros Zöllig + Eggenberger AG, Flawil, erstellt wird.

Bestimmung zu VK 2

Das Kaufpreisangebot hat den Grundstückspreis samt allen Nebenkosten zu umfassen. Diese setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis für das Grundstück, für den Ersatzbau Landbergstrasse 34 (Liegenschaft mit Bauten im bestehenden Zustand) sowie der verbindlichen Zusage hinsichtlich der Übernahme der hälftigen Kosten für die mit dem Grundstückkauf zusammenhängenden amtlichen Gebühren und Steuern, namentlich Beurkundungs- und Handänderungsgebühren sowie Handänderungssteuern.

Bestimmung zu VK 3

Entsprechend den Erläuterungen in Ziffer 1.5 vorstehend ist dem Angebot die schriftliche Erklärung beizulegen, sind die Modalitäten des Kaufvertrags (Anzahlung als Reugeld, obligatorische Verpflichtung und Rückkaufsrecht) zusammen mit der formalen Verkaufsabwicklung gemäss den drei Phasen ausdrücklich anzuerkennen. Sofern von einzelnen Aspekten abgewichen wird, ist dies entsprechend zu bezeichnen und zu begründen.

2.5 Einzureichende Unterlagen

Die Unterlagen für das Kaufangebot sind zweifach einzureichen und umfassen mindestens:

- a) Personalangaben der Käuferschaft, bei Firmen ist ein Handelsregisterauszug beizulegen;
- b) Angaben zum Planer-Team für die Sanierung und den Umbau mit allfälligen Referenzen für Bauprojekte in vergleichbaren Bereichen des Ortsbildschutzes;
- c) Schriftliche Erklärung gemäss Bestimmung zu VK 1;
- d) Kaufpreisangebot gemäss Bestimmung zu VK 2;
- e) Schriftliche Erklärung der Käuferschaft betreffend Verkaufsmodalitäten gemäss Bestimmung zu VK 3.

3. Verbindlichkeit des Kaufangebots

Mit der Einreichung eines Kaufangebots anerkennen die Kaufinteressenten die vorliegenden Bestimmungen. Das Kaufangebot ist verbindlich bis 8 Monate nach der Einreichung der Unterlagen.



Der Grundstückverkauf steht unter dem ausdrücklichen Vorbehalt der Genehmigung des Gemeinderats Flawil. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Kauf des Grundstücks.

4. Anhänge

- 1 Sondernutzungsplan Annagartenbach Nr. 33689
Festlegung Gewässerraum
- 2 Sondernutzungsplan 4. Änderung Überbauungsplan Annagarten
- 3 Vorprojekt Ersatzbau Landbergstrasse 34

5. Genehmigung

Die vorliegenden Bestimmungen wurden von der Bau- und Infrastrukturkommission am 7. Juli 2020 beraten und vom Gemeinderat Flawil am 4. August 2020 zur Kenntnis genommen.

Flawil, 1. September 2020

Geschäftsfeld Bau und Infrastruktur



René Bruderer
Geschäftsleiter