



Gemeinde Brütten

Verkauf / Vergabe im Baurecht Grundstück Baufeld B «Arbeitsplatzgebiet Chätzler»

Öffentliche Ausschreibung



1. Ausgangslage

Die Gemeinde Brütten ist zusammen mit Urs und Sylvia Menzi sowie den EKZ, Eigentümer des geplanten Grundstücks zum Baufeld B im Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» in Brütten. Die Eigentümer beabsichtigen das Grundstück im Rahmen dieser öffentlichen Ausschreibung zu verkaufen oder im Baurecht abzugeben. Für das Geschäft gelten die nachstehenden Bedingungen.

2. Ziel

Das Grundstück liegt in der Gewerbezone «Arbeitsplatzgebiet Chätzler» am Dorfrand von Brütten. Es sollen dort Betriebe mit attraktiven Arbeitsplätzen angesiedelt werden. Lokal und regional verankerte Unternehmer werden bevorzugt.

3. Beschrieb des Verkaufsgrundstücks

Objekt:	Baufeld B mit Grundstück
Lage:	Gernstrasse, Brütten
Fläche:	ca. 2'036 m ²
Baumasse gem. Richtprojekt:	ca. 5'737 m ³
Aktuelle Bebauung:	Trafostation der EKZ (wird verlegt), ansonsten unbebaut.
Zone:	Gewerbezone mit Gestaltungsplan

4. Grundlagen zur Bebauung

Für die Bebauung des Verkaufsgrundstücks gelten folgende gesetzliche Grundlagen:

- Privater Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten
- Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich sowie die dazugehörigen Verordnungen etc.
- Landschaftsarchitektonisches Projekt für das Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»

5. Verfahrenswahl

Das Arbeitsplatzgebiet «Chätzler» rund um die ehemalige Pflugfabrik ist ein Herzensprojekt welches die Eigentümer seit vielen Jahren verfolgen. Es ist Ihnen wichtig für dieses Grundstück einen passenden Abnehmer zu finden. Deshalb haben die Eigentümer bewusst die beiden Möglichkeiten zum Verkauf oder zur Abgabe im Baurecht offengelassen. Die Bewerber können entweder ein Angebot zum Kauf, für ein Baurecht oder für beides abgeben. Die Eigentümer beachten dann unter Betrachtung aller Aspekte den geeignetsten Abnehmer auszuwählen.

6. Verkaufs- / Baurechtsmodalitäten

Nach dem Zuschlag schliessen die Eigentümer einen Vorvertrag mit dem Abnehmer welcher im Wesentlichen die folgenden Punkte enthält:

- Leistung einer Anzahlung des Abnehmers über Fr. 10'000 welche anteilig zugunsten der Eigentümer verfällt, falls die Eigentumsübertragung, aus Gründen die beim Abnehmer liegen, nicht zu Stande kommt.

- Der Eigentumsübertragung vorbehalten bleiben die vollständige Zahlung des Kaufpreises, resp. des ersten Baurechtszinses und die Mutation des Grundstücks.
- Anerkennung des Landschaftsarchitektonischen Projekts sowie Kostenanteil am selbigen.
- Kostenanteil an der Umlegung der Trafostation der EKZ
- Vereinbarung über Rückkaufsrecht, resp. Heimfall an die Eigentümer falls das Grundstück nicht innert drei Jahren nach dem Zuschlag überbaut wurde.
- Vereinbarung über die einzutragenden Dienstbarkeiten und Anmerkungen
- Weitere Vereinbarung nach gegenseitiger Absprache

Nach Erfüllung aller im Vorvertrag vereinbarten Bedingungen, erfolgt die Eigentumsübertragung innert 60 Tagen.

7. Verfahrensbestimmungen

Verfahren

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung. Die Eigentümer erteilen den Zuschlag unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte. Die Eigentümer sind berechtigt das Verfahren abzubrechen, falls aus ihrer Sicht keine geeigneten Bewerber vorhanden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstücks oder die Übernahme im Baurecht.

Zuständigkeit

Eigentümer sind die Gemeinde Brütten ist zusammen mit Urs und Sylvia Menzi sowie den EKZ. Den Vergabeentscheid fällen die Eigentümer gemeinschaftlich. Das Verfahren wird durch die Gemeindeverwaltung Brütten koordiniert, die zuständige Kontaktperson ist Daniel Spiess, Hoch- und Tiefbausekretär, E-Mail daniel.spiess@bruetten.ch. Allfällige Anfragen sind schriftlich per E-Mail einzureichen.

Beurteilung

Die Beurteilung der Angebote erfolgt durch eine Arbeitsgruppe die sich aus zwei Vertretern des Gemeinderat Brütten sowie Urs Menzi und Sylvia Menzi zusammensetzt. Die Arbeitsgruppe stellt dem Gemeinderat Brütten einen Vergabeantrag, welchem die Miteigentümer schriftlich zugestimmt haben.

Angebotsunterlagen

Interessenten werden auf die folgenden Unterlagen, welche auf der Website der Gemeinde Brütten www.bruetten.ch unter «Neuigkeiten» bereitstehen, hingewiesen:

- Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler», Bestimmungen
- Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler», Situationsplan
- Gestaltungsplan Arbeitsplatzgebiet «Chätzler», Bericht nach Art. 47 RPV
- Richtprojekt Arbeitsplatzgebiet «Chätzler»
- Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Brütten

Entschädigung

Die Einreichung eines Angebots inkl. allfälliger planerischen Vorleistungen wird nicht entschädigt.

Vorbehalt

Die Genehmigung des definitiven ausformulierten Kauf- / Baurechtsvertrags durch die Eigentümer bleibt vorbehalten.

8. Verfahrensablauf

Termine

14. Februar 2025	Öffentliche Ausschreibung im Publikationsorgan
26. Februar 2025	Besichtigungstermin 14 bis 16 Uhr, mit der Möglichkeit Fragen zu stellen
27. März 2025, 11 Uhr	Eingabe Angebote an die Gemeindeverwaltung Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten
27. März 2025	Öffnung der Angebote
Bis Mitte April 2025	Vorprüfung und Abklärungen
April / Mai 2025	Beurteilung durch Arbeitsgruppe
Mai 2025	Vergabeentscheid

Allfällige Terminverschiebungen bleiben vorbehalten.

Besichtigung

Interessenten können das Grundstück am Mittwoch, 26. Februar 2025, 14 bis 16 Uhr besichtigen. Es besteht dort auch die Möglichkeit Fragen zu stellen.

Angebotseingabe

Sämtliche Angebote müssen verschlossen, mit dem Vermerk «Vergabe Baufeld B Chätzler», bis spätestens Donnerstag, 27. März 2024, 11:00 Uhr bei der Gemeindeverwaltung Brütten, Brüelgasse 5, 8311 Brütten eingehen (Poststempel ist nicht relevant!).

Angebote müssen mindestens das vollständig ausgefüllte Angebotsformular (siehe Anhang) sowie ein Portrait des Bewerbers (nat. oder jur. Person) enthalten.

9. Teilnahmebedingungen

Verfahrensteilnahme

Mit der Einreichung eines Angebots stimmen die Teilnehmenden den Bedingungen dieser Ausschreibung ausdrücklich zu.

Zulassung zur Bewertung

Zugelassen sind natürliche Personen mit Schweizer Bürgerrecht oder einer Aufenthaltsbewilligung C, sowie juristische Personen die im schweizerischen Handelsregister eingetragen sind.

Angebote müssen termingerecht und vollständig eingereicht werden. Die Koordinierende Stelle behält sich vor aufgrund der Angebotseingabe ergänzende Abklärungen zu machen.

Verbindlichkeit des Angebots

Die Eingereichten Angebote sind für die Bewerber bis 12 Monate nach Einsendeschluss verbindlich.

10. Vergabekriterien

Die Arbeitsgruppe beurteilt die Angebote nach den folgenden Kriterien:

- Kaufpreis / Baurechtszins
- Art der geplanten Nutzung
- Anzahl projektierter Arbeitsplätze
- Mehrwert für die Gemeinde Brütten

Die Gewichtung der einzelnen Punkte ist Sache der Arbeitsgruppe und wird nicht vorgängig kommuniziert.

11. Hinweise

Grundsätzlich sind alle wichtigen Grundlagen zur Bebauung unter Punkt 4 aufgeführt. Die Eigentümer möchten die Bewerber aber hiermit noch speziell auf folgende Punkte aufmerksam machen:

- Fahrzeugabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Die entsprechende Zufahrt für die dafür benötigte Tiefgarage wird auf Baufeld A zur Verfügung gestellt.
- Es besteht die Möglichkeit Heizenergie im Contracting zu beziehen.
- Die Eigentümer erarbeiten ein Landschaftsarchitektonische Projekt, welches für alle Baufelder verbindlich ist.
- Im Erdgeschoss sind nur industrielle und gewerbliche Betriebe der Produktion sowie betriebs- und unternehmenszugehörige Verwaltungs-, Forschungs-, Verkaufs- und technische Räume zulässig. In den Obergeschossen sind auch Dienstleistungs- und Handelsbetriebe zulässig.
- Unzulässig sind Detailhandel, Erotikgewerbe, Gastgewerbe, Religions-, Vereins- und Versammlungslokale.
- Die bestehende Trafostation des EKZ wird auf das Grundstück des Baufelds C verlegt. Die Verlegungskosten sind vom Käufer / Baurechtsnehmer des Baufelds B anteilig zu übernehmen.
- Um die Erschliessung aller Grundstücke im Arbeitsplatzgebiet zu sichern, werden diverse Dienstbarkeiten und Anmerkungen erarbeite mit Rechten und Lasten zum gegenseitigen Nutzen.
- Bewerber können Angebote nur für den Kauf, nur für ein Baurecht oder für beides abgeben.

Hinweise zum Baurecht:

- Das Baurecht wird auf eine Dauer von 60 Jahren vergeben.
- Der Baurechtszins wird regelmässig der Teuerung angepasst.
- Der Heimfall erfolgt zu 80 % des Schätzwertes beim Zeitpunkt des Heimfalls.

Angebotsformular

Name und Adresse des Bewerbers (nat. oder jur. Person)

Art der geplanten Nutzung (Branche, Zweck)

Erdgeschoss

Obergeschosse

Anzahl der geplanten Arbeitsplätze (Nach Branche und Bereich unterscheiden)

Besondere Hinweise

Kaufangebot

Prei pro m² X 2036 m² = Gesamtpreis

Fr. _____ X 2036 m² = Fr.

Baurechtsangebot

Prei pro m² X 2036 m² X Zinssatz = Baurechtszins pro Jahr

Fr. _____ X 2036 m² X _____ % = Fr.

Als minimaler Zinssatz werden 1.75 % vorgegeben. Angeboten mit niedrigerem Zinssatz werden automatisch auf den Mindestzinssatz korrigiert.

Ort / Datum:

Rechtsgültige Unterschrift:
