



Verkaufsdokumentation zum Bieterverfahren

Gewerbebauland Baumattstrasse in 9212 Arnegg
Grundstück Nr. 3951 und 4222 mit total 9'961 m²



Lage/Standort

Makrolage

Region	St.Gallen
Gemeinde	Gossau, Dorf Arnegg
Einwohner	18'107 (Stand Januar 2023)
Steuerfuss	116 % (ohne Kirchen)
Arbeitsplätze	13'000 (Standortanalyse Mai 2021)

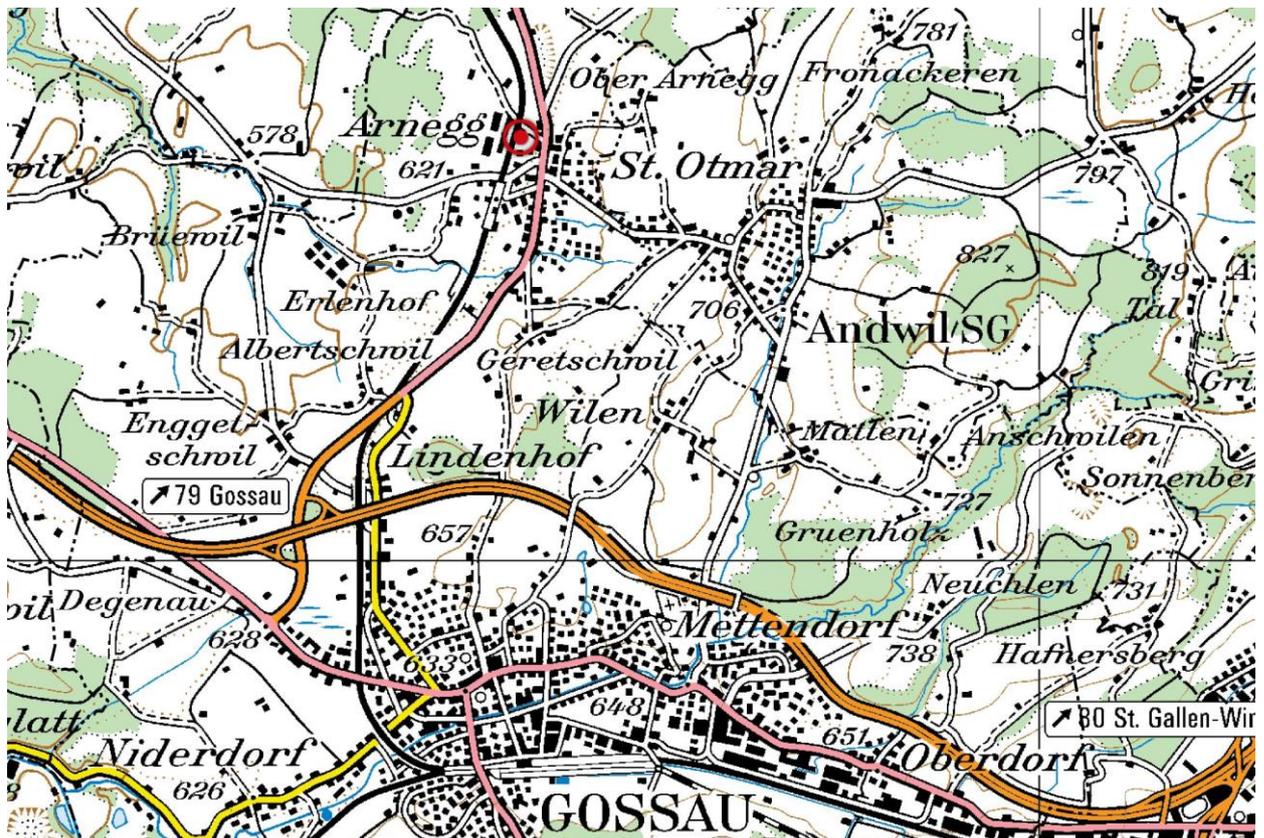
Mikrolage

Die Grundstücke Nrn. 3951 und 4222 liegen bahnhofsnahe in der Gewerbe- und Industriezone Baumattstrasse im nordöstlichen Dorfgebiet von Arnegg.

Im Westen grenzen die Grundstücke an die SBB-Linie Gossau – Weinfelden und anschliessend an das bereits entwickelte Gewerbe- und Industriegebiet Mülimoos. Im Osten grenzt das Verkaufsareal an die Baumattstrasse und anschliessend an die Wohn- und Gewerbezone, welche jedoch gemäss Richtplanentwurf 2023 in eine reine Wohnzone umgezogen werden soll. Südlich der beiden Verkaufspartellen befindet sich das bereits entwickelte Gewerbe- und Industriegebiet Baumatt. Im Norden wird das Gebiet durch die Arneggerwitstrasse und anschliessend durch die Landwirtschaftszone abgeschlossen.

Das Zentrum von Gossau mit Bahnhof SBB/AB und einem breiten Angebot an Läden, Dienstleistungen sowie Gastronomielokalen ist mit Bus in 12 Minuten, der SBB Linie S5 in 14 Minuten und mit dem Velo in weniger als 20 Minuten erreichbar. Die Nähe des Autobahnanschlusses stellt die gute Erreichbarkeit der Städte St. Gallen und Zürich sowie des Flughafens Zürich-Kloten sicher. Die Grundstücke befinden sich an der Verbindung «Konstanz-Romanshorn-St.Gallen-Rapperswil-Luzern» nahe der Verkehrsachse «München-St.Margrethen-St.Gallen-Winterthur-Zürich».

Standort



Grundstücke

Eckdaten

Grundstücke Nrn. (GS Nrn.) 3951 und 4222

Fläche insgesamt 10'895 m²

Die Stadt Gossau wird diese beiden Grundstücke vor dem Verkauf zu einem Grundstück vereinigen.

Zonenart

Fläche insgesamt 10'895 m²

./ Gewässerraum Mülibach 934 m²

Verkaufsfläche 9'961 m²

Grundbuch

Grundstück Nr. 3951

Anmerkungen Unterhaltungspflicht Arneggerwitstrasse

Perimeter Mülibach

Vormerkungen keine

Dienstbarkeiten Last: Durchleitungsrecht elektrische Energie zG SBB

Last: Gasdurchleitungsrecht zG Stadt Gossau

Last: Durchleitungsrecht Kanalisation zG GS-Nr. 1033

Recht: Baurecht für Industriegeleise zL GS-Nr. 4001

Grundpfandrechte keine

Grundstück Nr. 4222

Anmerkungen Perimeter Mülibach

Vormerkungen keine

Dienstbarkeiten Last: Durchleitungsrecht elektrische Energie zG SBB

Last: Gasdurchleitungsrecht zG Stadt Gossau

Recht: Baurecht für Industriegeleise zL GS-Nr. 4001

Grundpfandrechte keine

Miete und Pacht

Der bestehende Pachtvertrag steht im gekündigten Verhältnis.

Altlasten

Es besteht kein Eintrag im Kataster der belasteten Standorte.

Gewährleistung

Die Rechts- und Sachgewährleistung der Verkäuferin wird, soweit gesetzlich zulässig, wegbedungen, insbesondere auch bezüglich allfälliger Altlasten- oder Abfallbelastungen im Boden und Untergrund.

Bauvorschriften

Gewerbe-Industriezone GI A

Informationen betreffend der Bebaubarkeit der erschlossenen und baureifen Parzelle erhalten Sie unter:

Planungs- und Baugesetz Kanton St. Gallen

https://www.gesetzessammlung.sg.ch/app/de/texts_of_law/731.1/versions/3473

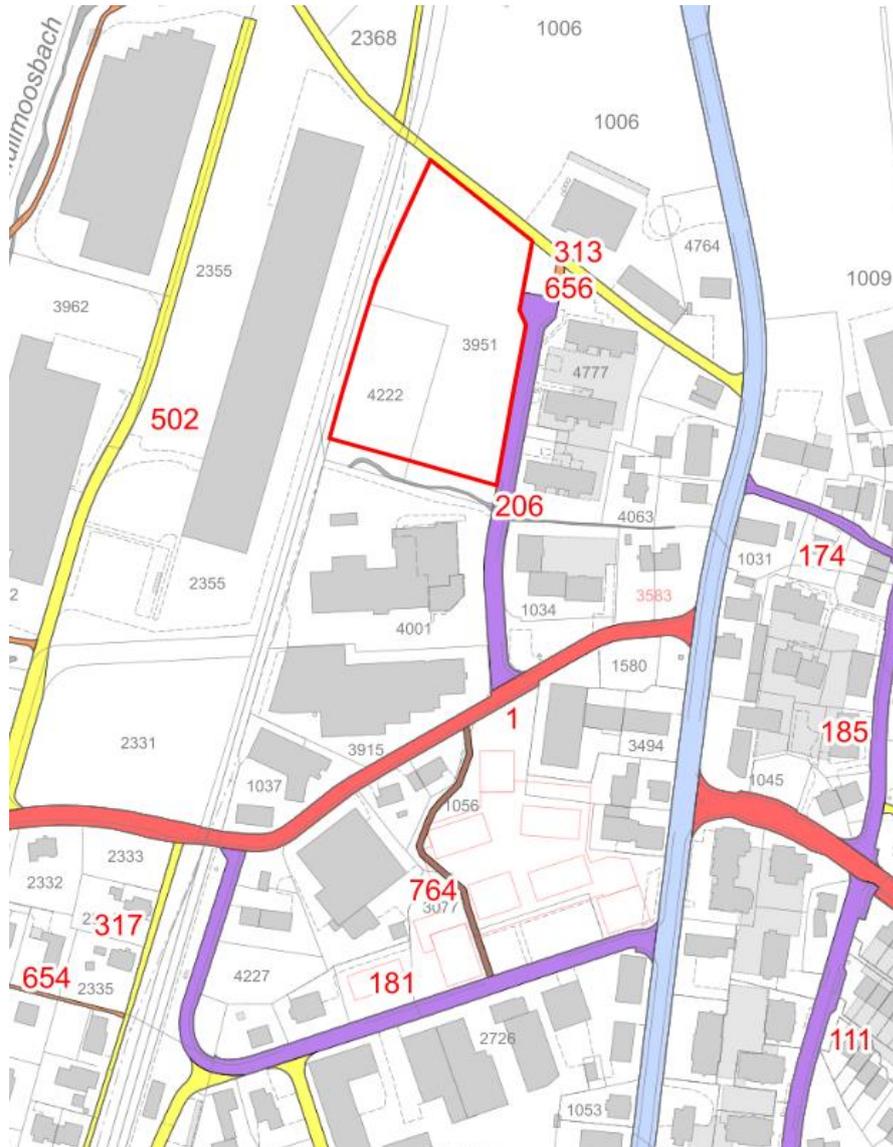
Baureglement Gossau

https://www.stadtgossau.ch/_docn/3532265/Baureglement_inkl._Nachtrag_1-3.pdf

Geoportal Stadt Gossau

https://www.geoportal.ch/gossau_sg

Erschliessung



Strasse

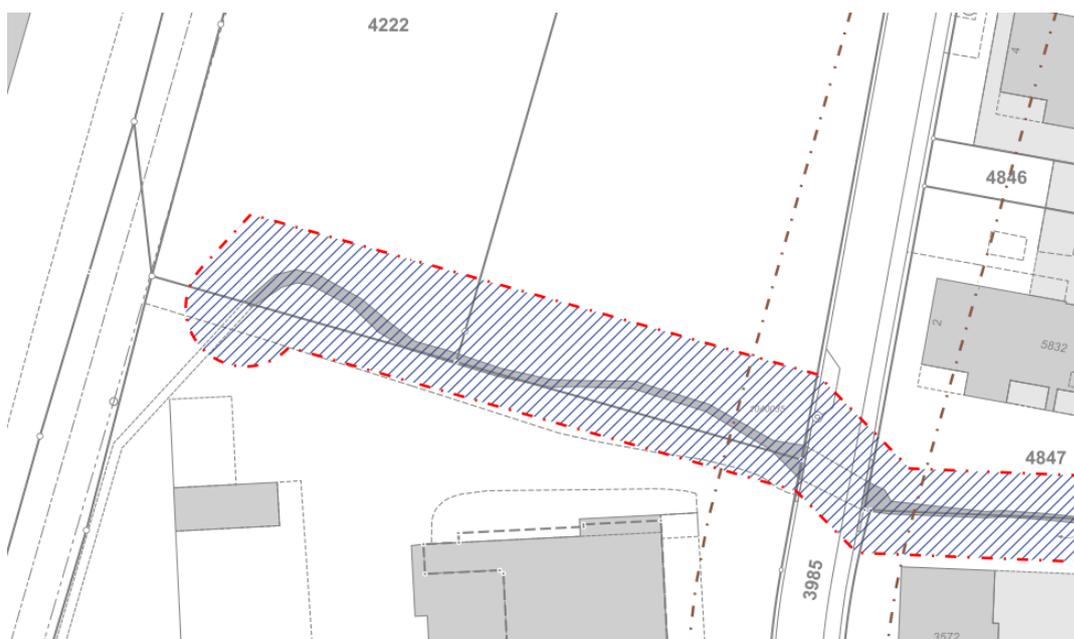
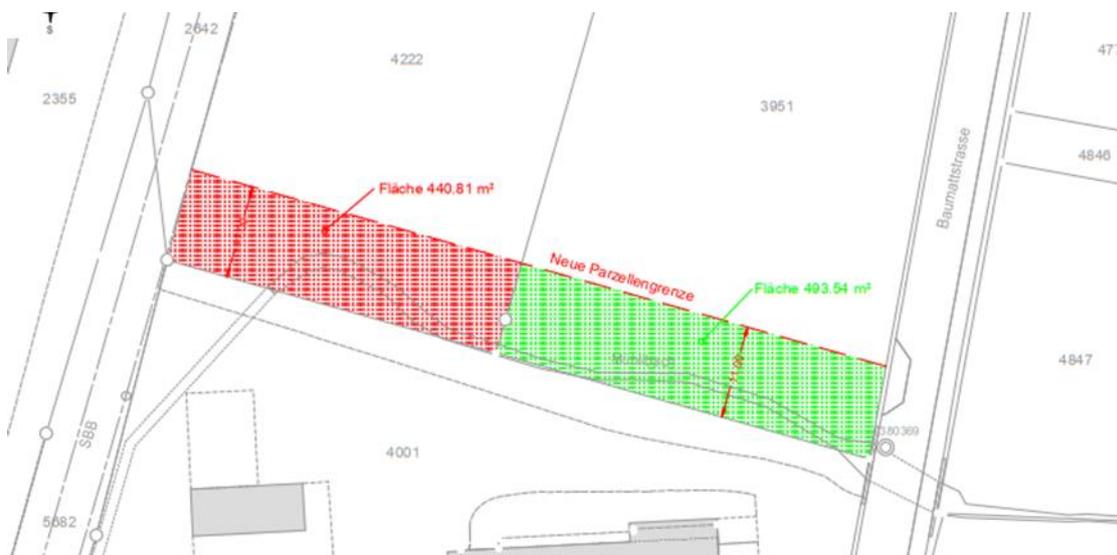
Die bereits realisierte öffentliche Baumattstrasse ab der Bächigenstrasse verläuft an der östlichen Grenze des Verkaufsareals entlang. Die Baumattstrasse ist im Eigentum der Stadt Gossau (Gemeindestrasse 2. Klasse). Es ist eine Stichstrasse, welche einerseits das Verkaufsareal und andererseits die neuen Wohnbauten östlich der Baumattstrasse erschliesst.

Bahngeleise

Auf dem Grundstück Nr. 4001, südlich der beiden Verkaufsflächen, ist ein Baurecht für eine Industriegeleisanlage ab der SBB-Linie Gossau-Weinfelden zu Gunsten der Grundstücke Nrn. 3951 und 4222 im Grundbuch eingetragen (jedoch nicht auf den Grundstücken Nrn. 1037 und 3915). Diese Industriegeleisanlage ist bis heute nicht realisiert worden. Das Baurecht ist auf unbestimmte Zeit und entschädigungslos vereinbart. Die Erstellungs-, Unterhalts- und die möglichen Erneuerungskosten einer Industriegeleisanlage haben die berechtigten Grundeigentümer im Verhältnis der Nutzung zu tragen.

Informationen betreffend Vorgehen bei neuen Industriegeleisanlagen finden Sie unter: <https://company.sbb.ch/de/sbb-als-geschaeftspartner/leistungen-evu/anschlussgleise.html>

Gewässer



Mühlbach

Der offene Mühlbach führt der südlichen Grenze der beiden Verkaufsgrundstücke entlang. Die gesetzlich vorgeschriebene Gewässerraumausseidung wurde mit dem Sondernutzungsplan Mühlbach Arnegg, Abschnitt Mülimoosweg bis Gemeindegrenze Andwil, Festlegung GWR vom 29. Juli 2021 ausgeschieden und entspricht der schraffierten Fläche.

Im Rahmen des Verkaufs der Grundstücke Nrn. 3951 und 4222 sichert sich die Stadt Gossau das Land für den Gewässerraum des Mühlbaches. Der Geländestreifen von 934 m² wird abparzelliert und verbleibt im Eigentum der Stadt.

Kaufpreis/Vergabekriterien/Verfahren

Kaufpreis

Kein Mindestkaufpreis. Die Grundstücke werden grundsätzlich im geheimen Bieterverfahren verkauft. Die Höhe des Angebots hat steuernde Wirkung unter Berücksichtigung der zusätzlichen Vergabekriterien.

Vergabekriterien

Kaufpreis:	Angebotshöhe
Firmensitz:	Gossau / Nachbargemeinden / Ostschweiz / Übrige Schweiz
Wirtschaftlichkeit:	Innovation / Wertschöpfung / Steuerkraft der letzten 5 Jahre (Nachweis beilegen)
Arbeitsplätze/Soziales:	Lehrlinge / Anzahl Arbeitsplätze
Ökologie:	Im Bau / Im Betrieb: Energiebedarf-/Versorgung / Mobilität
Immissionen:	Im Betrieb: Lärm, Staub, Verkehrsentlastung
Projekt:	Umsetzung / Ausnutzung / Entwicklung
Architektur:	Quartiereinbettung
Alter Standort:	Entwicklungsinitiativen (falls Standort Gossau)
Auswärtige Bieter	Absichtserklärung Verlegung Firmensitz nach Gossau

Die Gewichtung der einzelnen Vergabekriterien ist Sache des Stadtrates im Zuschlagsverfahren.

Verfahren

Der Verkauf von Land im Eigentum der öffentlichen Hand unterliegt nicht den Vorschriften für öffentliche Vergaben. Der Rechtsweg gegen Entscheide der Stadt Gossau ist diesbezüglich ausgeschlossen.

Das Bieterverfahren läuft folgendermassen ab:

Öffentliche Ausschreibung Dezember 2023

- Publikationsplattform Kanton St. Gallen
- Gossauer Nachrichten
- Webseite der Stadt Gossau
- Schriftliche Information an bereits bekannte Interessentinnen und Interessenten.

Die Eingaben der Bietenden werden vertraulich behandelt. Die Bietenden erhalten nach Ablauf der Angebotsfrist eine Empfangsbestätigung sowie eine Orientierung über das weitere Vorgehen mit anonymer Bekanntgabe der Angebote. Die Bietenden haben keinen Anspruch auf Einsichtnahme in die Konkurrenzofferten.

Bei Vorliegen von gleichwertigen Offerten können weitere Angebotsrunden mit einer beschränkten Anzahl Interessentinnen und Interessenten durchgeführt werden.

Der Zuschlag erfolgt grundsätzlich nach dem höchsten geeigneten Angebot in Verbindung mit den zusätzlichen Vergabekriterien. Der Stadtrat entscheidet im Rahmen des Bieterverfahrens frei und abschliessend.

Die Verkäuferin behält sich vor, das Verkaufsverfahren ohne Zuschlag abzubrechen und von einem Verkauf abzusehen.

Kaufvertrag

Der Stadt Gossau als Verkäuferin der Grundstücke ist ein Rückkaufsrecht von 5 Jahren einzuräumen und im Grundbuch vorzumerken. Es kann ausgeübt werden, wenn die Käuferschaft nicht innert 3 Jahren ab Kaufvertragsabschluss mit der Überbauung der Kaufgrundstücke in erheblichem Ausmass begonnen hat oder die Kaufgrundstücke baulich unverändert an Dritte weiter veräussert werden.

Bei einem Verkauf werden die Verschreibungskosten des Kaufvertrages inkl. Rückkaufsrecht geteilt.

Fragen

Fragen seitens der Interessenten können bis zum 2. Februar 2024 per E-Mail gestellt werden an Toni.Inauen@stadtgossau.ch. Die Fragen und Antworten werden allen bekannten Interessenten bis zum 9. Februar 2024 per E-Mail zur Verfügung gestellt.

Ablauf/Terminplan

Besichtigungen Die Besichtigungen können selbständig durch die Interessenten erfolgen.

Angebot Die Abgabe eines verbindlichen **schriftlichen** Angebotes hat mit folgenden Angaben bis spätestens 29. Februar 2024 zu erfolgen (ausschlaggebend sind Poststempel oder die Empfangsbestätigung):

- Personalien der Käuferschaft
- Kaufpreis
- Nutzungsidee
- Projektstudie
- Projektstand
- Bericht zu den Vergabekriterien
- Finanzierungsnachweis (Schweizerisches Finanzierungsinstitut)

Das Angebot ist an nachstehende Adresse zu senden:

«Vertraulich, nicht öffnen - Verkauf Baumattstrasse Parzelle Nrn. 3951 und 4222»

Stadtverwaltung Gossau
Stadtpräsidium
Herr Wolfgang Giella
Bahnhofstrasse 25
9200 Gossau

Angebote per Telefon oder E-Mail sind ungültig.

Die Bietenden erhalten eine Empfangsbestätigung.

Terminplan	Öffentliche Ausschreibung	Dezember 2023
	Fragen bis	2. Februar 2024
	Fragenbeantwortung bis	9. Februar 2024
	Abgabe Angebote bis	29. Februar 2024
	Prüfung der Angebote bis	August 2024
	Vergabeentscheid Stadtrat	September 2024
	Unterzeichnung Kaufvertrag bis	November 2024
	Parlamentsbeschluss	Dezember 2024

Bemerkungen Die in diesem Dokument enthaltenen Angaben dienen der allgemeinen Information und erfolgen ohne Gewähr. Sie bilden nicht zwingend Bestandteile einer vertraglichen Vereinbarung. Der definitive Zuschlag bleibt ausdrücklich der heutigen Eigentümerin vorbehalten. Diese Unterlagen sind für Sie als Selbstinteressent/-in bestimmt.

Die heutige Eigentümerin bezahlt keine Vermittlungsprovision.

