

Einwohnergemeinde Brugg

Verkauf Liegenschaft Hauptstrasse 11 (Parz.-Nr. 297) zusammen mit angrenzendem Grundstück (Parz.-Nr. 97)

Öffentliche Ausschreibung



1. Einleitung

1.1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Brugg ist Eigentümerin der Liegenschaft Hauptstrasse 11 («Grogg-Haus», Parz.-Nr. 97) mit Umschwung sowie dem südwestlich angrenzenden Grundstück Parz.-Nr. 297 (vormals «Wulle-Lädeli») in Brugg. Bei der Liegenschaft Hauptstrasse 11 handelt es sich um ein ortsbildprägendes Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss (siehe dazu die denkmalpflegerische Würdigung des Gebäudes im Anhang). Die Nachbarparzelle Nr. 297 ist eine unbebaute Fläche, welche der Kernzone dreigeschossig und dem gleichen städtebaulichen Stellenwert zugeordnet ist. Die Einwohnergemeinde Brugg beabsichtigt, die beiden Parzellen und das «Grogg»-Haus gemäss nachstehenden Bedingungen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung zu veräussern oder im Baurecht zu vergeben.

1.2. Ziel

In unmittelbarer Nähe befinden sich der Bahnhof (Strecke Biel – Bern) und Bushaltestellen mit Verbindungen Richtung Biel und Lyss. In ein paar hundert Metern Reichweite befindet sich die Schiffplänke Brugg (Kurs Biel – Solothurn). Die Wohn- und Geschäftshäuser in diesem Perimeter sind zentral gelegen und von einer einheitlichen Baustruktur mit Gebäuden aus der Zeit der Industrialisierung, auch stehen hier neuere Bauten, welche sich unauffällig in das Ortsbild einfügen. Für die Einwohnergemeinde Brugg steht, nebst dem Kaufpreis, das öffentliche Interesse im Vordergrund. Die Einwohnergemeinde Brugg stellt sich vor, dass das «Grogg-Haus» nach Möglichkeit in seiner Struktur erhalten bleibt und mit Sanierungs- und Umbaumaassnahmen in das einzureichende Projekt integriert wird. Zudem ist ein konkretes Nutzungskonzept für das vorgesehene Projekt einzureichen. Die Projektentwicklung hat in einem anerkannten qualitätssichernden Verfahren und unter der fachlichen Beteiligung der Einwohnergemeinde Brugg zu erfolgen.

1.3. Beschrieb der Liegenschaft und Umschwung bzw. des angrenzenden Grundstücks

Objekt	Geschäfts- und Wohnhaus
Adresse	Hauptstrasse 11, Brugg
Grundstück	Nr. 97 Fläche 1'009 m ²
	- Gebäudefläche: 231 m ²
	- Übrige befestigte Fläche: 170 m ²
	- Gartenanlage: 608 m ²
Objekt	Bauland
Grundstück	Nr. 297 Fläche 1'234 m ²

1.4. Grundlagen

Für die beiden Parzellen gelten folgende baurechtlichen Grundlagen:

- Zonenplan der Einwohnergemeinde Brugg vom 10. Januar 2014
- Baureglement der Einwohnergemeinde Brugg vom 11. November 2013

Die Liegenschaft bzw. die beiden Grundstücke liegen gemäss Zonenplan in der Kernzone 3. Demnach ist eine ortsbauliche qualitätsvolle und verdichtete Kernüberbauung mit einer adäquaten Umgebungsgestaltung und als Ort der Begegnung zu realisieren.

1.5. Verkaufsmodalitäten/Angebot

Minimal-Preis Gebäude: CHF 240'000.-

Minimal-Preis Grundstücke: 2'243 m² à CHF 800.-/m² = CHF 1'794'400.-

Wir erwarten ein Angebot für den Kauf des Gebäudes sowie für den Kauf der Grundstücke resp. ein Angebot für die Übernahme im Baurecht (99 Jahre). Für den Zuschlag wird nebst dem reinen Kaufangebot gleichwertig auch das Nutzungskonzept berücksichtigt.

Nachverhandlungen bleiben vorbehalten.

2. Verfahrensbestimmungen

2.1. Allgemeine Bestimmungen

Verfahrensart: der Verkauf oder die Abgabe im Baurecht der Parzellen-Nrn. 97 sowie 297 erfolgen im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung.

Zuständigkeit:

Verkäuferin ist die Einwohnergemeinde als Grundeigentümerin der beiden Parzellen, vertreten durch den Gemeinderat. Die Verfahrensabwicklung und -koordination obliegt der Bauverwaltung Brugg. Zuständige Kontaktperson ist der Bauverwalter.

Vergabekriterien:

1. Qualität des Nutzungskonzeptes des beabsichtigten Projektes
2. Angebot für die Grundstücke (eine Nutzung im Baurecht wird höher gewichtet)
3. Angebot und Absicht zum Gebäude «Grogg» Haus.

Beurteilungsgremium:

Der Gemeinderat hat den Ausschuss Liegenschaften mit der Bewertung des einzureichenden und beabsichtigten Nutzungskonzeptes und des Angebotes eingesetzt. Der Ausschuss Liegenschaften stellt dem Gemeinderat einen entsprechenden Vergabeantrag.

Unterlagen:

Folgende Unterlagen werden den Interessenten elektronisch zur Verfügung gestellt:

- Zonenplan der Einwohnergemeinde Brugg vom 10. Januar 2014
- Baureglement der Einwohnergemeinde Brugg vom 11. November 2013
- denkmalpflegerische Beurteilung des bestehenden Gebäudes

Entschädigung:

Die Einreichung eines Kauf- oder Baurechtsangebot samt allfälligen planerischen Vorleistungen wird nicht entschädigt.

Vorbehalt Genehmigung:

Die Grundstückverkäufe bedürfen der Genehmigung des zuständigen Organs.

2.2. Verfahrensablauf

Termine:

Anfang März 2024	Öffentliche Ausschreibung im amtlichen Anzeiger (Nidauer Anzeiger)
März - Mai 2024	Objektbesichtigung nach Absprache
29. Juli 2024	Eingabeschluss (Poststempel)
	Angebotsöffnung (unter Ausschluss der Öffentlichkeit)

Vergabeentscheid bis Ende 2024 (Terminanpassungen vorbehalten).

Besichtigung/Fragen:

Eine öffentliche Besichtigung ist nach Absprache möglich. Eine Voranmeldung ist notwendig (Bauverwaltung Tel. 032 374 25 65 oder bauverwaltung@bruegg.ch)

Eingabeort der Angebote:

Die Unterlagen sind schriftlich bis spätestens Montag, 29. Juli 2024, mit A-Post, Datum Poststempel an folgende Anschrift einzureichen:

Einwohnergemeinde Brugg
Bauverwaltung
Mettgasse 1
2555 Brugg
bauverwaltung@bruegg.ch

Verfahrensteilnahme:

Mit der Teilnahme an der Angebotseinreichung anerkennen die Teilnehmenden die Bestimmungen für die Ausschreibung des vorstehenden Grundstücks- und Liegenschaftsverkaufs oder einer Baurechtsabgabe.

2.3. Verfahrensablauf

Prüfung und Bewertung:

Geprüft werden nur Angebote mit Nutzungskonzept und Kauf-Offerte, welche termingerecht und vollständig eingereicht werden.

Die Verfahrensleitung behält sich vor, aufgrund der Angebotseingabe ergänzende Fragen und Abklärungen vorzunehmen.

2.4. Zuschlagskriterien

Angebote werden nach folgenden Kriterien (K) beurteilt:

K1: Nutzungskonzept/Nutzungsabsicht (Erfüllung des öffentlichen Interesses in Anlehnung an die ZPP 3 «Ile de Brugg» Art. 18 Baureglement)

K2: Offerte Grundstücke

K3: Angebot und Absicht zum Gebäude «Grogg» Haus.

Bemerkungen zu K1:

Mit Eingabe des Angebots, ist das beabsichtigte Nutzungskonzept schriftlich darzulegen. Im Vordergrund stehen das öffentliche Interesse und die Ortsentwicklung

Bemerkungen zu K2:

Für die bestehenden Grundstücke ist ein Kaufangebot einzureichen. Optional und ergänzend kann auch ein Kaufangebot oder eine Abgabe im Baurecht für die Parzellen 97 und 297 samt allen Nebenkosten eingereicht werden. Die amtlichen Gebühren und Steuern, namentlich Beurkundungs- und Handänderungsgebühren sowie Handänderungssteuern, werden durch die Käuferschaft übernommen.

Bemerkungen zu K3:

Aus ortbaulichen Überlegungen ist der Einbezug des Grogg-Hauses ins Projekt zu prüfen.

2.5. Einzureichende Unterlagen

Die Unterlagen sind in zweifacher Ausführung einzureichen und umfassen mindestens:

1. Angaben zur Käuferschaft. Bei Firmen ist ein Handelsregisterauszug beizulegen.
2. Angaben zu einem allfälligen Planerteam für die Umsetzung des Projekts mit Referenzen für Bauprojekte in vergleichbaren Bereichen.
3. Schriftliche Erklärungen und Studie, Skizze oder ähnliches gemäss Bestimmungen zu K1.
4. Offerte gemäss Bestimmung zu K2

Mit Einreichung der Offerte anerkennen die Interessenten die vorliegenden Bestimmungen. Das Angebot ist verbindlich bis sechs Monate nach Einreichung der Unterlagen. Vorbehalten bleiben Nachverhandlungen. Die Genehmigung durch das zuständige Organ bleibt vorbehalten.

3. Genehmigung

Die vorliegende Ausschreibung wurde durch den Gemeinderat am 26.02.2024 beraten und durch diesen genehmigt.