



# Baulandparzellen Unterrain, Bad Ragaz

Politische Gemeinde Bad Ragaz / Ortsgemeinde Bad Ragaz



## Inhalt

- Bewerbung um Bauland (2. Etappe): Kriterien und Bedingungen
- Situationsplan
- Personalien Interessenten für Bauland
- Einzureichende Bewerbungsunterlagen

Bad Ragaz, 6. August 2019



## Bauland im Unterrain zum Verkauf (2. Etappe)

### Bewerbung um Bauland

#### Ausgangslage

Die Nachfrage nach Bauland ist in Bad Ragaz sehr hoch, vor allem auch für Einfamilienhäuser. Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind jedoch sehr beschränkt. Mit der Umsetzung der ersten und zweiten Etappe der Landumlegung Unterrain kann das Angebot zwar etwas erhöht werden, die Nachfrage wird jedoch voraussichtlich das Angebot übersteigen. In der Zwischenzeit wurden für die Jahre 2019 und 2020 von den beiden Gemeinden 10 Parzellen verkauft. Es ist dem Gemeinderat und dem Ortsverwaltungsrat ein Anliegen, für die Jahre 2021 und 2022 weitere 9 Baulandparzellen im Unterrain zu verkaufen. Einheimische und auch Neuzuzüger sollen die Möglichkeit erhalten, ein Grundstück als Eigentum zu erwerben und zu überbauen. In der ersten Überbauungsetappe wurden rund 35 neue Grundstücke in der Zone W1b erschlossen.

Die Ratsmitglieder der Ortsgemeinde und der politischen Gemeinde haben sich für folgende Vorgehensweise bzw. Verkaufskriterien für die Baulandausschreibung entschieden (analog der ersten Ausschreibung):

#### 1. Parzellierung der Grundstücke

Bei der gewählten Parzellierung der Grundstücke (*siehe Plan Parzellierung*) ist die politische Gemeinde Eigentümerin von 3 und die Ortsgemeinde Eigentümerin von 6 Grundstücken. In der ersten Bebauungsetappe (in den Jahren 2019 / 2020) wurden in der Zwischenzeit von den beiden Gemeinden total 10 Grundstücke verkauft.

#### 2. Anzahl Veräusserungen pro Jahr (Überbauungen)

Damit eine geordnete Überbauung der Grundstücke bzw. des Quartiers erfolgen kann, müssen die Veräusserungen der politischen Gemeinde und der Ortsgemeinde koordiniert werden:

Die Freigabe der Grundstücke erfolgt in zwei Etappen.

Erste Etappe (Bebauung in den Jahren 2019 / 2020) gilt als abgeschlossen.

Pro Kalenderjahr wurden jeweils maximal zwei Grundstücke der politischen Gemeinde und maximal drei Grundstücke der Ortsgemeinde veräussert, mit der Verpflichtung zur Überbauung jeweils innert zwei Jahren (ab 1. Januar 2019 bzw. 1. Januar 2020 / mit Rückkaufsrecht).

#### Zweite Etappe (Bebauung in den Jahren 2021 / 2022)

In der nun zweiten Etappe werden für die Jahre 2021 / 2022 total 9 Grundstücke (Ortsgemeinde 6 und politische Gemeinde 3) vergeben. Die Bebauung und Vergabe der Grundstücke erfolgt gemäss Absprache zwischen Ortsgemeinde und politischer Gemeinde.



Für das Jahr 2021 werden zwei Grundstücke und für das Jahr 2022 ein Grundstück der politischen Gemeinde und jeweils drei Grundstücke der Ortsgemeinde veräussert, mit der Verpflichtung zur Überbauung jeweils innert zwei Jahren (ab 1. Januar 2021 bzw. 1. Januar 2022 / mit Rückkaufsrecht).

Ein entsprechender Vertragsentwurf wird durch das Grundbuchamt Bad Ragaz, in Anlehnung an die Kaufverträge der ersten Etappe, erstellt. Der politischen Gemeinde und auch der Ortsgemeinde fliessen durch diese Vorgehensweise linear finanzielle Mittel über mehrere Jahre zu.

### **3. Stelle der Bewerbungen**

(aufgrund der besseren Lesbarkeit wird auf die weibliche Form im Text verzichtet)

Jeder Interessent kann sich für das Jahr 2021 entweder für ein Grundstück der politischen Gemeinde oder bei der Ortsgemeinde bewerben, jedoch nur an einer Stelle. Dies gilt ebenfalls für das Jahr 2022. Sämtliche Bewerbungen sind zentral an das Grundbuchamt der politischen Gemeinde schriftlich einzureichen.

Jeder Interessent kann nur eine Parzelle bei der politischen Gemeinde oder der Ortsgemeinde erwerben. Dabei gelten Personen im gleichen Haushalt als eine Käuferschaft. Der Verkauf erfolgt ausschliesslich an Privatpersonen, welche das Grundstück ausschliesslich zum Eigengebrauch überbauen und es auch selber bewohnen (keine Vermietung / Geldanlage / Spekulationsobjekt usw.). Ausnahme: Einliegerwohnung von max. 1/4 der anrechenbaren Geschossfläche ist möglich.

### **4. Kriterien für eine Bewerbung**

Die Bewerber werden sowohl bei der politischen Gemeinde als auch der Ortsgemeinde nach den folgenden Zuschlagskriterien geprüft:

#### **Familienstand**

##### *1. Priorität:*

Eltern mit Kind/Kindern (Patchworkfamilie bzw. Anzahl Kinder nicht entscheidend, "Kind" = Vorschulalter bzw. Alter in obligatorischer Schulpflicht)

##### *2. Priorität:*

Junge Paare (unabhängig Zivilstand) ohne Kinder.

#### **Heutiger Wohnort**

Bevorzugt werden Bewerber mit aktuellem Wohnort in Bad Ragaz oder mit einem ausgewiesenen Bezug zu Bad Ragaz.

#### **Grundstück**

Bevorzugtes Grundstück kann angegeben werden für die zweite Bauetappe. Bewerbung gilt auch für ein anderes Grundstück (je nach Eingabe bei politischer Gemeinde oder Ortsgemeinde).



- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| - Zum Verkauf für das Baujahr 2021 | 2 Grundstücke der politischen Gemeinde<br>3 Grundstücke der Ortsgemeinde |
| - Zum Verkauf für das Baujahr 2022 | 1 Grundstück der politischen Gemeinde<br>3 Grundstücke der Ortsgemeinde  |

Man kann sich auch **für beide Jahre** bewerben. Dies ist im Personalblatt auf Seite 2 entsprechend anzukreuzen.

### **Selbstnutzung**

Die Selbstnutzung ist schriftlich zu bestätigen.

### **Nachweis Finanzierung**

Sämtliche Bewerber haben einen Nachweis einer Gesamtfinanzierung einzureichen. Es ist davon auszugehen, dass eine Finanzierung von ca. Fr. 1 Mio. für das Grundstück und den Hausbau aufzubringen und zu tragen ist. Dabei ist folgendes zu deklarieren:

- Tragbarkeit der Gesamtfinanzierung durch eine Schweizer Bank oder eine Schweizer Versicherung (Schweizer Finanzinstitut); Gesamtfinanzierung auf Fr. 1 Mio.
- Auszug aus dem Betreibungsregister (Auszug nicht älter als drei Monate bei Abgabe der Bewerbung)
- Strafregisterauszug ist durch Bewerber einzureichen (nicht älter als drei Monate bei der Abgabe der Bewerbung)

### **Berücksichtigung ortsansässiges Gewerbe**

Von den Käufern wird erwartet, dass das ortsansässige Gewerbe zur Offertstellung eingeladen wird. Wünschenswert wäre auch, wenn Arbeiten an Unternehmungen mit Sitz in der Gemeinde Bad Ragaz vergeben werden, wenn die eingegangenen Angebote gleichwertig gegenüber auswärtigen Firmen sind.

### **Begründung**

Die Bewerbung ist schriftlich zu begründen und die verschiedenen Kriterien sind zu beantworten.

### **Erfüllung der Kriterien**

Die Kriterien sind nicht gewichtet und sind zwingend zu erfüllen.

### **Nicht-Erfüllung der Kriterien**

Solche Bewerber scheiden für die Zuweisung in der ersten Runde gegenüber den Bewerbern aus, welche alle Kriterien erfüllen. Der Gemeinderat bzw. der Ortsverwaltungsrat behalten sich das Recht vor, in einer zweiten Runde allenfalls eine entsprechende Anpassung (Ergänzung) der Kriterien vorzunehmen und die Grundstücke gemäss den Anpassungen zu vergeben.

### **Entscheidung**

Erfüllen mehrere Bewerbungen die Kriterien, entscheidet das Los.



### Rechtsmittel

Die Vergaben der Grundstücke durch die zuständigen Behörden sind nicht zu begründen und es besteht auch kein Rechtsmittel für die Vergaben oder irgendein rechtlicher Anspruch für die Bewerber.

### Kaufpreis pro m<sup>2</sup>

Es wird eine Differenzierung des Kaufpreises für die verschiedenen Grundstücke bestimmt (siehe beiliegenden Situationsplan):

- Dammweg:	Fr. 700 / m <sup>2</sup>	Parzelle Nr. 11, Nr. 14, Nr. 16
- Paracelsus-Strasse:	Fr. 675 / m <sup>2</sup> (Süden)	Parzelle Nr. 12, Nr. 13, Nr. 17, Nr. 18
- Paracelsus-Strasse:	Fr. 650 / m <sup>2</sup> (Norden)	Parzelle Nr. 15, Nr. 19

### Bewerbungsunterlagen beziehen

Die Bewerbungsunterlagen Unterrain können elektronisch auf der Homepage [www.badragaz.ch](http://www.badragaz.ch) unter der Rubrik "Unterrain" heruntergeladen oder beim Grundbuchamt Bad Ragaz via E-Mail an [urs.schlegel@badragaz.ch](mailto:urs.schlegel@badragaz.ch) bestellt werden.

### Eingabetermin

Das Bewerbungsdossier ist **bis Dienstag, 31. Dezember 2019** schriftlich einzureichen (A-Post, Datum Poststempel):

Politische Gemeinde Bad Ragaz  
Grundbuchamt  
Rathausplatz 2  
7310 Bad Ragaz

### Auskünfte

Für Fragen zu den Unterlagen gibt Ihnen unser Leiter des Grundbuchamts Bad Ragaz, Herr Urs Schlegel, auch telefonisch Auskunft: 081 303 49 56.

Bauland Unterrain  
 Politische Gemeinde Bad Ragaz / Ortsgemeinde Bad Ragaz  
 Situation 1:1000



**Legende:**

**Verkauf PG**

- 2019&2020
- 2021
- 2022
- Freihalteparzelle

**Verkauf OG**

- 2019&2020
- 2021
- 2022
- noch offen



Kreis AG Sargans  
 Ingenieur- und Vermessungsbüro

24.07.2019 EK



## Baulandparzellen Unterrain, Bad Ragaz (2. Etappe)

### Personalien Interessenten für Bauland

	Bewerber 1	Bewerber 2 (Ehegatte, Lebenspartner etc.)
<b>Name</b>		
<b>Vorname(n)</b>		
<b>Geburtsdatum</b>		
<b>Bürgerort(e) Nationalität</b>		
<b>Zivilstand</b>		
<b>Ehelicher Güterstand</b>		
<b>Kinder / Jahrgang</b>		
<b>Wohnadresse (Strasse, PLZ, Ort)</b>		
<b>Für Rückfragen erreichbar</b>	<b>Tel. oder:</b>	



<p><b>Bauland - Grundstück</b></p> <p>Man kann sich auch für beide Jahre bewerben, bitte mit <b>max. einem Kreuz pro Jahr und Gemeinde</b> markieren:</p> <p>Zum Beispiel Pol. Gemeinde 2021 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 13 und Ortsgemeinde 2022 <input type="checkbox"/> egal welche Parzelle</p>	<p><b>Politische Gemeinde Bad Ragaz</b> Grundstücke Jahr 2021</p> <p><input type="checkbox"/> Parz. Nr. 13 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 14 <input type="checkbox"/> egal welche Parzelle</p> <p><b>Politische Gemeinde Bad Ragaz</b> Grundstück Jahr 2022</p> <p><input type="checkbox"/> Parz. Nr. 18</p> <p><b>Ortsgemeinde Bad Ragaz</b> Grundstücke Jahr 2021</p> <p><input type="checkbox"/> Parz. Nr. 11 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 12 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 15 <input type="checkbox"/> egal welche Parzelle</p> <p><b>Ortsgemeinde Bad Ragaz</b> Grundstücke Jahr 2022</p> <p><input type="checkbox"/> Parz. Nr. 16 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 17 <input type="checkbox"/> Parz. Nr. 19 <input type="checkbox"/> egal welche Parzelle</p>
<p><b>Vom Bewerber erstellt am</b></p>  <p><b>mit Unterschrift(en)</b></p>	
<p><b>Eingang, wird durch das Grundbuchamt ausgefüllt</b></p>	





## Baulandparzellen Unterrain, Bad Ragaz

Folgende Bewerbungsunterlagen sind einzureichen:

- Bewerbungsschreiben** (Begründung der Bewerbung mit Beantwortung sämtlicher Bewerbungskriterien, Bestätigung der Selbstnutzung)
- ausgefülltes Formular "Personalien Interessenten für Bauland"**
- Finanzierungsbestätigung**
- Auszug aus dem Betreibungsregister\*** (auch von Bewerber 2)
- Auszug aus dem Strafregister\*** (auch von Bewerber 2)

\*nicht älter als 3 Monate

### Eingabetermin

Das Bewerbungsdossier ist **bis spätestens Dienstag, 31. Dezember 2019** schriftlich an folgende Adresse einzureichen (A-Post, Datum Poststempel):

Politische Gemeinde Bad Ragaz  
Grundbuchamt  
Rathausplatz 2  
7310 Bad Ragaz