

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 1. Juli 2008

VERGABE IM BAURECHT DER STÄDTISCHEN PARZELLE GB NR. 6114, "TALSTRASSE"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG BAURECHTSPARZELLE

Aus der beigegeführten Planbeilage Übersicht "Gruben / Kessel" geht die Situierung der städtischen Parzellen GB Nr. 6114, 6115 und 6723, Talstrasse, hervor, welche durch die Vereinigung den Umfang der heutigen Baurechtsparzelle GB Nr. 6114 bilden.

Auf dem ehemaligen Grundstück GB Nr. 6114 stand eine Werkstattbaute, deren Mietvertrag auf den Zeitpunkt des Heimfalls der ehemaligen Baurechte auf GB Nr. 6115 und 6723 hin aufgelöst wurde. Auf Grund der schlechten Ausnützung der Grundstücke und dem anstehenden Unterhaltsbedarf der Gebäude wurden diese Liegenschaften abgebrochen, um entsprechende Voraussetzungen für das neue Baurecht zu schaffen.

Die östliche Grundstücksgrenze der heutigen Baurechtsparzelle bildet den Übergang von der Gewerbe- zur Wohnzone. Entlang dieser Grenze wurde eine Wegparzelle ausgeschieden, damit auf Grund des Fusswegkonzeptes die Fusswegverbindung Wölflinshalde / Grubental über die Kessel- und Talstrasse realisiert werden kann.

2. ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

Nach den öffentlichen Ausschreibungen in den Schaffhauser Tageszeitungen verschickte das Baureferat die Dokumentation über die Baurechtsparzelle "Talstrasse" an acht Interessierte. Diese wurden eingeladen, ihre Absichten in einer Konzeptstudie als Übernahmegesuch einzureichen. Daraufhin gingen zwei Übernahmegesuche ein.

3. BAURECHTSINTERESSENTIN

Die Gebrüder Gonzalez AG wurde 1984 gegründet und betreibt eine Transportunternehmung in Schaffhausen. Das Tätigkeitsfeld umfasst vor allem die Segmente Privat- und Büroumzüge. Insgesamt beschäftigt sie 11 Festangestellte und 4 Aushilfen für temporären Einsatz. Verbunden mit dem Neubauvorhaben besteht die Absicht, die Segmente auszubauen und den Mitarbeiterbestand auf 22 zu erhöhen.

Die Gebrüder Gonzalez AG ist heute an drei verschiedenen Standorten eingemietet. Über die Lokalitäten an der Grubenstrasse bestehen Bauabsichten des Eigentümers, was demnächst die bereits mündlich angesprochene Kündigung des Mietvertrages zur Folge haben wird. Mit der Prüfung verschiedener Standorte hat die Baurechtsinteressentin auch die Ausschreibung "Talstrasse" geprüft. Das eingereichte Übernahmegesuch samt Projektstudie zeigt auf, dass die Baurechtsinteressentin ihre Bedürfnisse auf der Parzelle "Talstrasse" realisieren kann.

Die eingereichte Projektstudie (Situierung auf Planausschnitt "Projekt der Gebrüder Gonzalez AG" ersichtlich) berücksichtigt die Zonengrenze, in dem die westliche Hauptfront die Erschliessung des Betriebsgebäudes bildet, und die rückseitige Ostfassade mehrheitlich geschlossen ist (Fenster für Belichtung). Damit wird Rechnung getragen, dass gegen die angrenzenden Wohnliegenschaften Immissionen weitgehend eliminiert werden können.

4. BAURECHTSBEDINGUNGEN

Objekt:	Grundstück GB Nr. 6114, Gewerbezone
Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Das Bauvorhaben ist an die in der Talstrasse befindenden Werkleitungen anzuschliessen. Die Baurechtsberechtigte hat die Gebühren und Aufwendungen für den Anschluss an die Werkleitungen zu übernehmen, die ihre Baute bedingen.
Baurechtsdauer:	60 Jahre
Baurechtsfläche:	ca. 2'400 m ²
Landpreis:	Der Landpreis von Fr. 160.-- / m ² (75% von Fr. 214.-- / m ²) basiert auf den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht vom 2. April 2002.
Landwert:	Fr. 384'000.--
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zurzeit 3 ½ %.

	Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang gemäss Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung von Fr. 40'300.-- im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75 % angepasst.
Heimfallentschädigung:	Zu Gunsten der Baurechtsberechtigten ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes des auf der Baurechtsfläche errichteten Bauwerkes, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, vorgesehen.
Vorkaufsrecht:	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Stadt Schaffhausen am selbstständigen und dauernden Baurecht als auch die Inhaberin des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.
Baubeginn:	Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsinteressentin nach der Zusprechung des Grossen Stadtrates vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 11'800.-- zu bezahlen.
Bauökologie:	Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Planung / Projektierung:	Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates (Hochbauamt, Tiefbauamt und Stadtgärtnerei) vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.

Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts sowie die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstückschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Die Zustimmung zu dieser Baurechtsvergabe

- ermöglicht es der Gebrüder Gonzalez AG, ihren Betrieb auf die Zukunft hin auszurichten und konzentriert an einem Standort zusammen zu fassen;
- ermöglicht der Unternehmung, am Standort Stadt Schaffhausen zu bleiben.

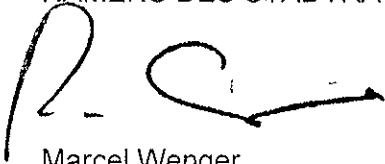
Mit der Konzeptstudie zeigt die Baurechtsinteressentin auf, dass sie ihre betrieblichen Abläufe im neuen Betriebsgebäude mit dem entsprechenden Umgelände sicher stellen kann.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

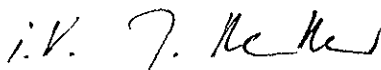
ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe der Parzelle GB Nr. 6114, "Talstrasse", an die Gebrüder Gonzalez AG, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 1. Juli 2008 genannten Bedingungen zu.

NAMENS DES STADTRATES:



Marcel Wenger
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Planbeilage mit diversen Situationsplänen

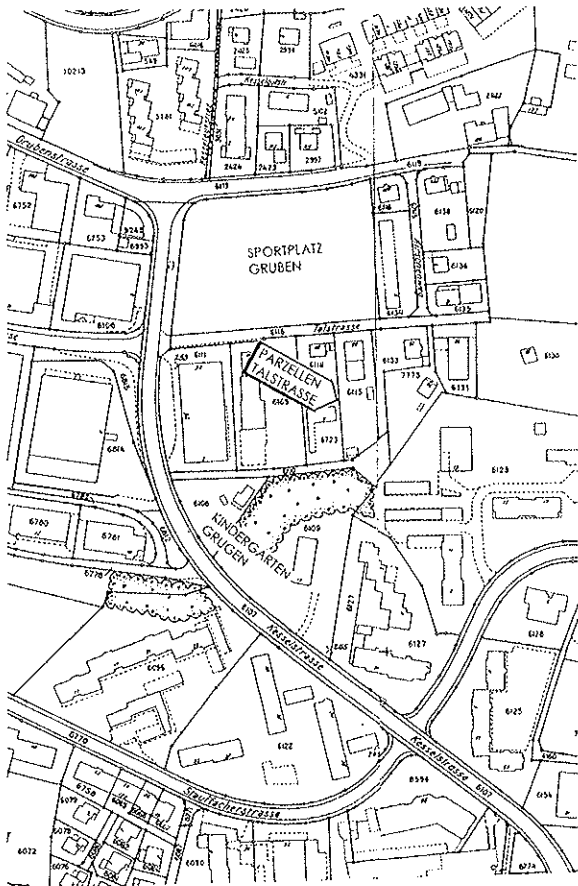
An den GPK-Präsidenten:

- Baurechtsdokumentation "Talstrasse"
- Landwertberechnung des Amtes für Grundstückschätzungen vom 24. Juli 2006
- Übernahmegesuch vom 14. Januar 2008
- Finanzierungszusage
- Projektstudie

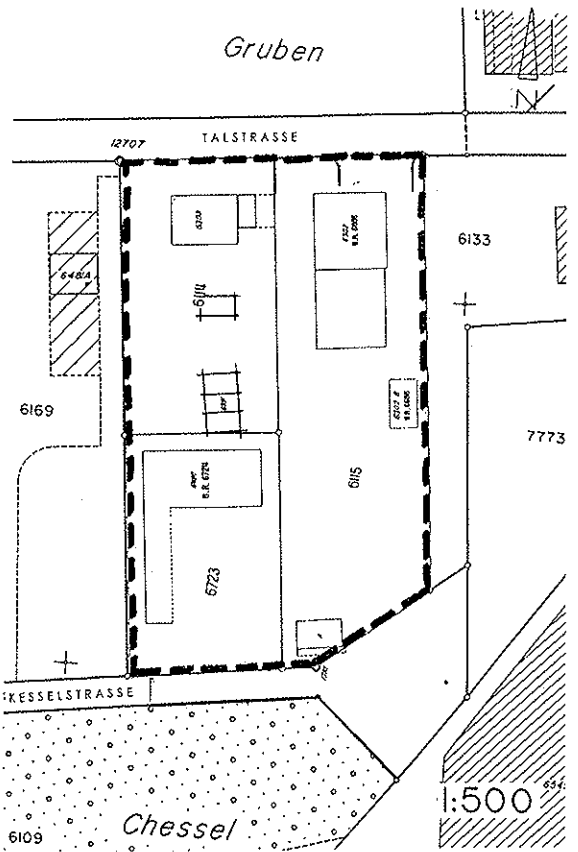
An alle GPK-Mitglieder:

- Übernahmegesuch vom 14. Januar 2008
- Finanzierungszusage
- Projektstudie

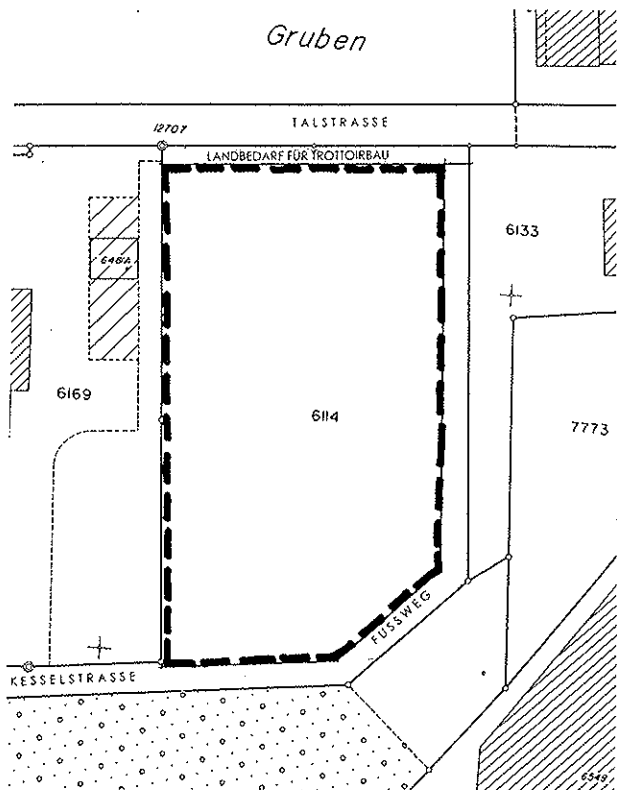
Übersicht Grubenquartier



Parzelle GB Nr. 6114, Talstrasse Zustand Baurechte / Mietobjekt



Situation Baurechtsparzelle GB Nr. 6114, 8200 Schaffhausen



Situationsplan des Projekts der Gebrüder Gonzalez AG

