

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 8. September 2009

**Abgabe im Baurecht einer Fläche von ca. 3'600 m² der städtischen
Parzelle GB Nr. 8556 sowie einer Teilfläche von GB Nr. 10357
"Merishausertal"**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vergabe des obgenannten Baurechts im Merishausertal.

Der Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 9. Dezember 2008 der Firma Peter Meyer & Co. das Optionsrecht an den erwähnten Grundstücken unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrates erteilt.

1. BAURECHTSINTERESSENTIN

Die Peter Meyer & Co. wurde 1946 durch Peter Meyer und dessen Bruder gegründet. Im anfänglichen Versuch wurden Modelldampfmaschinen gebaut, deren Produktion durch die Fertigung von Textilmaschinenteilen abgelöst wurde. Durch die erfolgte Spezialisierung wurden alle Arten von Spinnringen serienmässig hergestellt. Im Jahre 1952 kam die Bearbeitung von austenitischen Stählen dazu, woraus sich der Bau von Armaturen für die Chemie- und Lebensmittelindustrie schnell zur einzigen Geschäftstätigkeit entwickelte. Um 1960 fertigte die Peter Meyer & Co. den ersten Kugelhahn an und führte ihn mit grossem Erfolg als Neuheit in der chemischen Industrie ein. Durch die stetige Weiterentwicklung erfüllt dieses Produkt heute die höchsten Ansprüche der Verfahrenstechnik.

Mit der Avintos AG wurde im Jahr 2000 die geeignete Partnerin gefunden, um den Kugelhahn und ähnliche Spezialitäten europaweit zu vertreiben. Die stetigen Anforderungen der Lebensmittel- und Chemieindustrie bewogen die Baurechtsinteressentin im Jahr 2003, die Fertigung des Kugelsegmenthahns anzugehen. Diese Neuentwicklung hat die Feuertaufe auf dem Markt erfolgreich bestanden, wie die steigenden Absatzzahlen aufzeigen. Es liegt im Bestreben der Peter Meyer & Co., ihre hochwertigen Erzeugnisse ständig weiter zu entwickeln, um den wachsenden Anforderungen zu genügen. Zum Gelingen des Geschäftserfolges tragen die 13 gut qualifizierten Mitarbeiter bei; auch bildet die Unternehmung Lehrlinge aus.

2. Baurechtsparzelle "Merishausertal"

Die Peter Meyer & Co. hat ihren Standort an der Mühlentalstrasse 179, wo die räumlichen Verhältnisse für die Weiterführung und Weiterentwicklung ihrer Produkte nicht mehr genügen. Da sich an diesem Standort ein Ausbau nicht realisieren lässt, hat sich die Geschäftsleitung der Peter Meyer & Co. mit dem Baureferat zur Aufzeigung von Alternativen in Verbindung gesetzt. In diesem Zusammenhang wurde der Baurechtsinteressentin das städtische Gewerbeland im "Merishausertal" vorgestellt und ihr eine Offerte über ein Baurechtsangebot unterbreitet. Mit Gesuch vom 10. November 2008 ersucht die Peter Meyer & Co. um eine Baurechtsoption, welche mit Beschluss des Stadtrates vom 9. Dezember 2008 gewährt wurde. Mit ihrer Projektstudie zeigt die Baurechtsinteressentin auf, dass sie ihre Bedürfnisse auf Parzelle GB Nr. 8'556 und Teilparzelle GB Nr. 10'367 realisieren kann. Die Lage dieser Baurechtsparzellen ist dem beigefügten Situationsplan zu entnehmen.

3. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Der Landwert basiert auf dem Ansatz der in den letzten Jahren gewährten Baurechte im "Merishausertal". Der Landwert richtet sich dabei nach der Fläche der Baurechtsparzelle Er liegt bis 2'000 m² bei Fr. 135.--/m², darüber bei Fr. 120.--/m².

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Baurechtsvergabe zu folgenden Bedingungen:

Lage:	Buchbergstrasse, "Merishausertal"	
Grundstücke:	GB Nr. 8'556 und Teilfläche von GB Nr. 10'357. Im Zuge der Baurechtsvergabe werden die beiden Grundstücke vereinigt.	
Zone:	Gewerbezone	
Fläche:	GB Nr. 8'556 gesamt	3'418 m ²
	GB Nr. 10'357 Teilfläche	<u>182 m²</u>
	Total Baurechtsfläche (rund)	3'600m ²
Preis:	Fr. 120.-- / m ²	
Landwert:	Fr. 432'000.--	

Möglichkeiten:	Die Planung hat die Quartierplan- und Bepflanzungsvorschriften "Merishausertal" zu berücksichtigen.
Baurechtsdauer:	60 Jahre
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zurzeit 3.25 % 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 im Betrage von Fr. 45'360.-- 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 Baurechtsnehmerin ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes des auf der Baurechtsfläche errichteten Bauwerkes, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, vorgesehen. Die Gebühren übernehmen die Parteien je zu Hälfte.
Erschliessung Parzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für seine Baute nötig sind.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen zu deponieren.

- Baubeginn:** Die Baurechtsnehmerin 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 Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal Fr. 5'000.-- zu bezahlen.
- Bauökologie:** Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
- Planung / Projektierung:** Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit den Abteilungen des Baureferates abzusprechen:
- Planungsbüro (Bauvorschriften)
Herr Olaf Wolter, Tel. 052 632 53 86
 - Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt)
Herr Hansjörg Müller, Tel. 052 632 53 51
 - Stadtgärtnerei (Bepflanzung)
Herr Felix Guhl, Tel. 052 632 56 51
- Gebühren:** Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts, die Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstückschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

4. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Die Zustimmung zu dieser Baurechtsvergabe ermöglicht es der Firma Peter Meyer & Co, ihren Betrieb auf die Zukunft auszurichten und konzentriert an einem Standort zusammen zu fassen.

Durch diese Vergabe bleibt der Stadt ein innovativer Betrieb mit interessanten Produkten erhalten. Arbeits- und Ausbildungsplätze und ein entsprechendes Steuersubstrat sind willkommene Begleiterscheinungen.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des Grundstücks GB Nr. 8556 und einer Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 10357, "Merishausertal", im Umfang von ca. 3'600 m², im Baurecht an die Peter Meyer & Co, Mühlentalstrasse 179, 8200 Schaffhausen zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 8. September 2009 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Schreiben Ausübung Option
- Situationsplan