

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 1. November 2011

**Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 2'974 m2 der städtischen  
Parzelle GB Nr. 8558 "Merishausertal"**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Vergabe des Teil-Grundstücks GB 8558 im Baurecht an die Ehegatten Elisabeth Roth Hauser und Max Hauser, Stokarbergstrasse 129c, Schaffhausen. Die Baurechtsnehmer möchten dieses Grundstück im Baurecht übernehmen und der Firma Bider Hauser AG, Maschinen/Sägesysteme, Güterstrasse 6, 8245 Feuerthalen zur Verfügung stellen, um die zukünftige Entwicklung und das Wachstum des Betriebes zu ermöglichen. Eigentümer der Firma Bider Hauser AG sind die Herren Max Hauser und Ernst Bider. Das Restgrundstück wird mit Parzelle Nr. 8555 vereint.

**1. Einleitung und Übersicht**

Dem beigefügten Situationsplan ist die Lage des städtischen Grundstückes GB Nr. 8558 zu entnehmen.

Die Baurechtsbedingungen entsprechen den Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht mit folgenden Ausnahmen:

- Auf die Einräumung des Heimfallrechtes nach Ablauf der Baurechtsdauer wird verzichtet und die Baurechtsnehmerin wird verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen nach Ablauf der Baurechtsdauer entschädigungslos zu entfernen und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten.

- Alle zehn Jahre, ab Beginn der Zinspflicht, wird der Landwert neu durch das AGS geschätzt. Der errechnete Wert wird als Basis für die jeweils nächsten zehn Jahre zur Verzinsung verwendet. Die Anpassung gemäss Index nach fünf Jahren bleibt dabei unverändert.

## **2. Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Im Jahre 1982 wurde die EISELE AG (Schweiz) als Tochtergesellschaft der EISELE GmbH, Köngen (Deutschland), von Ernst Bider und Max Hauser gegründet. Die Schräglage des Mutterkonzerns im Jahr 1991 erlaubte den Teilhabern die Übernahme zusätzlicher Aktienpakete. Seit 1995 ist das Aktienkapital zu je 50 % in den Händen von Ernst Bider und Max Hauser. Es folgte die Umbenennung in Bider-Hauser AG, Maschinen/Sägesysteme.

Die Bider-Hauser AG ist ein in der Schweiz tätiges Handelsunternehmen für Maschinen und Sägesysteme, mit elf Angestellten, mit Sitz in Feuerthalen. Der Hauptumsatz wird mit Sägemaschinen sowie Profilmaschinen erwirtschaftet. Vom Metall- und Stahlbauer, Stahlhändler, über die gesamte metallverarbeitende Industrie vertrauen über 2000 Firmen ihren Produkten. Die Maschinen sind zur Herstellung von Geländer, Türen, Fenster, Fassaden, Stahlkonstruktionen, Fahrzeugaufbauten, Schienenfahrzeugen, Maschinen und Möbelteile, in der Medizinaltechnik und für vieles mehr, im Einsatz.

Die Bider-Hauser AG ist für sechs europäische Firmen die Exklusivvertretung in der Schweiz. Neben der Beratung und dem Verkauf unterhält Bider-Hauser ein Serviceteam mit sechs Angestellten zur Betreuung aller verkauften Maschinentypen.

Bider-Hauser verfügt über eine solide finanzielle Lage und kommt ohne externe Finanzierung aus. Der Umsatz stieg während den letzten 10 Jahren durchschnittlich 3% pro Jahr und liegt heute bei 6 Mio. CHF. Rentabilität steht vor Wachstum. Ziel ist es die Position in den bestehenden Märkten zu stärken und kontinuierlich in wachsende, zukunftsreiche Bereiche zu expandieren.

Im Rahmen der Nachfolgeplanung, tritt Felix Hauser (1982) per 1. August 2011 in die Firma ein. Als Dipl. Ing. (FH) MBA arbeitet er bis zum Eintritt bei OC Oerlikon in China als Projektleiter für den Bereich Fernost.

Mit der geplanten Übernahme die bis 2014/15 abgeschlossen sein soll, ist auch ein Ausbau der Verkaufs- und Service-Abteilungen mit weiteren zwei bis drei Angestellten vorgesehen.

In den letzten Jahren haben auch drei Lehrtöchter eine kaufmännische Ausbildung absolviert (alle haben „im Rang“ abgeschlossen). Aus Platzgründen sind im Moment keine Lehrlinge in Ausbildung, was aber am neuen Standort wieder geplant ist.

### 3. Baurechtsbedingungen

Der Landwert basiert auf dem Wert der neusten Schätzung durch das AGS vom 24. August 2011. Der Landwert berechnet sich demnach zu 75% von Fr. 210.-/m<sup>2</sup>.

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

<b>Lage:</b>	Buchbergstrasse, "Merishausertal"
<b>Grundstück:</b>	GB Nr. 8'558
<b>Zone:</b>	Gewerbezone
<b>Fläche:</b>	2'974 m <sup>2</sup>
<b>Preis:</b>	Fr. 157.50 / m <sup>2</sup> (75% von Fr. 210.-)
<b>Landwert:</b>	Fr. 468'405.--
<b>Möglichkeiten:</b>	Die Planung hat die Quartierplan- und Bepflanzungsvorschriften "Merishausertal" zu berücksichtigen.
<b>Baurechtsdauer:</b>	60 Jahre
<b>Baurechtszins:</b>	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2.75%. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
<b>Zinspflicht:</b>	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
<b>Sicherung des Baurechtszinses:</b>	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von Fr. 38'645.-- im Grundbuch eingetragen.
<b>Anpassung des Landwertes:</b>	Der Landwert wird nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu

75 % angepasst.

Alle 10 Jahre, ab Beginn der Zinspflicht, wird der Landwert neu durch das AGS geschätzt. Der errechnete Wert wird als Basis für die jeweils nächsten 10 Jahre zur Verzinsung verwendet. Die Anpassung gemäss Index nach 5 Jahren bleibt dabei unverändert.

- Heimfall:** Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten.
- 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 ihre 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:

Stadtentwicklung (Bauvorschriften)  
Olaf Wolter, Tel. 052 632 53 86

Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt)  
Hansjörg Müller, Tel. 052 632 53 51

Stadtgärtnerei (Bepflanzung)  
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.

**Firmensitz:** Der Firmensitz und somit das Steuerdomizil der Firma Bider Hauser AG, oder deren Rechtsnachfolger oder zukünftig weiterer auf der Baurechtsparzelle angesiedelter Firmen, ist nach Schaffhausen zu verlegen und ist während der gesamten Baurechtsdauer zu belassen

#### **4. Empfehlung des Stadtrates**

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Vergabe des Baurechtes an die Ehegatten Elisabeth Roth Hauser und Max Hauser, (solidarisch haftend) Stokarbergstrasse 129c, zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

#### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 1. November 2011 über die Abgabe im Baurecht des Teil-Grundstückes GB 8558 an der Buchbergstrasse, "Merishausertal".
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teil-Grundstückes GB Nr. 8558, im Umfang von 2'974 m<sup>2</sup>, im Baurecht an die Ehegatten Elisabeth Roth Hauser und Max Hauser, (solidarisch haftend) Stokarbergstrasse 129c, Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 1. November 2011 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Feurer', with a large, sweeping flourish at the beginning.

Thomas Feurer  
Stadtpräsident

Christian Schneider  
Stadtschreiber

Anhang:  
Übersichtsplan, Abgabe einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 21'534



# GIS SH - Web Plan

## Baurecht GB Nr. 8558, Merishausertal

### Masstab: 1:2255

Datensatz: Aachen LU: 000407/201221 auf 000106/201009

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus dem Baurecht und deren Darstellung können keine rechtlichen Aussagen abgeleitet werden. Veränderte Zustände sind nicht auszuschließen. Die zuständigen Stellen für die Bearbeitung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen aus dem Bewilligungserfordernis. Zustände sind bei der Nutzung GIS-technische Einzeldaten. Dieser Plan kann für das Errichten eines Baugesetzes nicht verwendet werden.

4.10.2011



© GIS Kanton Schaffhausen

100 m