

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 16. August 2011

Abgabe einer Teilfläche des Grundstücks GB Nr. 21'534 an der Breitwiesenstrasse im Baurecht

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung und Übersicht

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Vergabe einer Teilfläche des Grundstücks GB 21'534 im Baurecht an die Firma Robert Meister AG, Sanitär, Heizungen, Spenglerei, 8207 Schaffhausen. Die Firma möchte dieses Grundstück im Baurecht übernehmen, um die zukünftige Entwicklung und das Wachstum des in Herblingen ansässigen Betriebes zu ermöglichen.

Die Baurechtsbedingungen entsprechen den "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht" (RSS 700.4), mit Ausnahme des Verzichts auf ein Heimfallrecht nach Ablauf der Baurechtsdauer.

2. Vertragsbedingungen

Beim Baurechtsgrundstück handelt es sich um die letzte freie Fläche des Grundstückes zwischen den Baurechtsnehmern Schnellli AG und BASF Construction Chemicals Europe AG. Dem beigefügten Situationsplan ist die Lage des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'534 zu entnehmen.

Die durch das Vermessungsamt provisorisch erstellte Berechnung der Teilfläche des Grundstückes GB 21'534 ergibt eine Fläche von ca. 2436m², wovon ca. 1'716m² als Baurechtsfläche nutzbar sind. Die Einschränkung der Nutzbarkeit ergibt sich aus dem Rahmenplan Herblingertal und den daraus abgeleiteten Vorgaben für die parzellenbezogene Durchgrünung, wofür 25% der

lenfläche als Grünfläche auszuweisen sind sowie ein 15 m breiter Grünstreifens entlang der östlichen Grenze freizuhalten ist, analog dem nördlich angrenzenden Baurecht der Firma Schnellli AG.

Die Baurechtsbedingungen entsprechen den "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht" (RSS 700.4), mit folgender Ausnahme:

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

3. Informationen zur Baurechtsnehmerin

Geschichtliches:

- 1961 Gründung der Robert Meister AG, an der Schlosstrasse 18, in Herblingen, Schaffhausen
- 1995 Führung der Firma durch Robert und Jris Meister

Allgemeines zur Robert Meister AG in Schaffhausen

Die Firma ist im Bereich der Haustechnik tätig und befasst sich mit Sanitären Anlagen, Spenglerei und Heizungen.

- In der Firma sind 23 Mitarbeiter beschäftigt
- Lehrlinge im Jahr 2011: 3

Am heutigen Standort können die durch stetiges Wachstum gestiegenen Anforderungen nicht mehr gedeckt werden. Ein Büro-Neubau mit Werkstatt sichert die Zukunft der Firma mit Wurzeln in Herblingen. Ausserdem können die Materiallieferungen sowie Zufahrten verkehrstechnisch besser gelöst werden.

4. Baurechtsbedingungen

Lage: Breitwiesenstrasse, 8207 Schaffhausen

Grundstück: Teilfläche der Parzelle GB Nr. 21'534

Zone: Industriezone mit Dienstleistung / Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)

Grundstückfläche: Total ca. 2'436 m²

Baurechtsfläche:	Effektive Nutzfläche ca. 1'716 m ²
Preis:	Fr. 215.-- / m2 baulicher Nutzfläche Fr. 0.-- / m2 nicht nutzbarer Fläche
Landwert:	Fr. 368'940.--
Landwert 75%:	Fr. 276'705.--
Baurechtsdauer:	60 Jahre
Baurechtszins:	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.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat und mit dem Eintrag des Baurechtes im Grundbuch.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung von Fr. 22'828.-- im Grundbuch eingetragen
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75% angepasst. Basis des Indexstandes bildet der Zeitpunkt des Eintrags im Grundbuch
Heimfall	Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes (Renaturierung) zu gewährleisten.
Erschliessung	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die ihre Baute bedingen.
Überlassung:	Die Überlassung des Grundstückes auf dem die Baurechtsdienstbarkeit lastet, erfolgt im heutigen Zustand und ohne Gewähr, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die Grundeigentümerin haftet hingegen

für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataster ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden. Sollten wider Erwarten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Einwohnergemeinde Schaffhausen festzulegen bzw. zu vergeben. In diesem Falle trägt die Einwohnergemeinde Schaffhausen die blossen Entsorgungskosten (ohne Aushub, Bauverzögerung u. ä.)

- Unterhalt:** Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, allfällige Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände, inkl. den ökologischen Vernetzungstreifen, während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten. Dieser Grundstücksteil ist auf eine Breite von 15 m frei zu halten und darf weder überbaut noch als Lagerfläche genutzt werden. Ab diesem Streifen ist ein Bauabstand von 2.5 m einzuhalten.
- Baubeginn:** Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten bis 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.
- Bauökologie:** Die Materialauswahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
- Planung und Projektierung** Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates: Hochbauamt (Stadtentwicklung), Tiefbauamt und Stadtgärtnerei, vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.
Die Planung hat die Quartiersvorschriften "Herblingertal" zu berücksichtigen.
- Vernetzungstreifen** Für die parzellenbezogene Durchgrünung (inkl. des Landstreifens der ökologischen Vernetzung) sind 25% der Parzellenfläche als Grünfläche auszuweisen. Davon ausgenommen sind Lagerflächen mit Grundwasser gefährdenden Materialien. Die Ermittlung der Grünfläche richtet sich ansonsten nach dem Merkblatt 'Grünflächen in den Industriezonen ID und I'.

Hinsichtlich der Empfehlungen "Landschaft" wird der im Situationsplan ersichtliche Bereich für die ökologische Vernetzung ausgeschieden. Längs der östlichen Grund-

stückgrenze ist auf eine Tiefe von 15 m ein ökologischer Vernetzungstreifen frei zu halten. Diese Fläche darf weder überbaut noch als Lagerfläche genutzt werden.

Der Unterhalt dieses Landstreifens ist durch die Baurechtsnehmerin nach Massgabe der ökologischen Grundsätze zu unterhalten. Ab diesem Streifen ist ein Bauabstand von 2.5 m einzuhalten.

Die Ansaat der Fläche hat mit einer standortgemässen Ansaatmischung aus einheimischen Pflanzen und Beständen zu erfolgen. Die Wiese ist 2-mal jährlich (Frühsommer, Herbst) zu schneiden. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze kann eine Wildhecke gepflanzt werden. Bäume sind im ökologischen Vernetzungstreifen nicht erwünscht. Hingegen sind Kleinstrukturen (wie Steinhäufen, Holzrugel usw.) erwünscht. Näheres dazu findet sich in der BUWAL-Schrift "Naturnahe Gestaltung im Siedlungsraum"

Gebühren: Die Gebühren für die Eintragung des Baurechts im Grundbuch, allfällige Vermessungsgebühren sowie die Kosten einer allfälligen Bewertung durch das Amt für Grundstücksschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

Rücktritt: Treten die Baurechtsnehmer nach der Zustimmung des Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, haben sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von pauschal Fr. 5'000.-- zu vergüten.

5. Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Vergabe des Baurechtes an die Firma Robert Meister AG, 8207 Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen.

|

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 16. August 2011 über die Abgabe einer Teilfläche des Grundstückes GB 21'534 an der Breitwiesenstrasse.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'534, im Umfang von 2'436m², im Baurecht an die Firma Robert Meister AG, 8207 Schaffhausen, zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMENS DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen: