

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012

Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Vergabe des Teil-Grundstücks GB 8161 im Baurecht an die Thomas Bollinger GmbH, Geerenweg 1, Schleithem. Der Baurechtsnehmer möchte dieses Grundstück im Baurecht übernehmen, um die zukünftige Entwicklung, die Zusammenlegung der bestehenden Niederlassungen sowie das Wachstum des Betriebes zu ermöglichen.

1. Einleitung und Übersicht

Dem beigefügten Situationsplan ist die Lage des städtischen Grundstückes GB Nr. 8161 zu entnehmen. Das bereits mit dem Baurecht der Remondis AG belastete Grossgrundstück, das entlang der Mühlentalstrasse liegt, soll direkt im Anschluss an die Remondis AG für das Baurecht an die Thomas Bollinger GmbH abgegeben werden.

Die vom Baurechtsnehmer genehmigten und unterzeichneten Baurechtsbedingungen finden Sie unter 3. nachfolgend.

2. Informationen zur Baurechtsnehmerin

Die Thomas Bollinger GmbH mit Sitz in Schleithem ist ein im Kanton Schaffhausen etabliertes Unternehmen im Bereich Haustechnik, Spenglerei sowie Gebäudehüllensanierung und beschäftigt derzeit 46 Mitarbeiter, wovon 7 Lehrlinge. Der Hauptumsatz wird zu 95% im Kanton Schaffhausen, davon über 50% in der Stadt oder in Stadtnähe, erwirtschaftet. Der Betrieb besteht seit 1899 und wird bereits in der 5. Generation geführt. Die Umwandlung in eine GmbH erfolgte 1999.

Die heutigen Betriebsstandorte in Schaffhausen und Schleithem sollen aufgegeben und am neuen Standort vereint werden. Die Neubauperspektive stellt einen wichtigen Meilenstein bezüglich der Entwicklung und Kontinuität der Firma Bollinger dar.

Die Firma Thomas Bollinger GmbH legt grossen Wert auf Aus- und Weiterbildung ihrer Angestellten. Sei das die Berufsausbildung mit ständig bis zu 7 Lehrlingen oder die höhere Weiterbildung der Meister, Chefmonteurs oder Poliere.

3. Baurechtsbedingungen

Die Baurechtsbedingungen entsprechen der Vorlage des Stadtrates vom 14. Februar 2012 (Fassung mit Korrekturen vom 27. Februar 2012) betreffend die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 2. April 2001 sowie dem Bericht und Antrag der SPK Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 7. Juni 2012. 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.-/m² für die ersten 10 Jahre und 100% von Fr. 210.-/m² ab dem elften Jahr.

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

Lage: Mühlentalstrasse, "Merishausertal"

Grundstück: GB Nr. 8161

Zone: Gewerbezone

Fläche Total: ca. 4'155 m²

Fläche 1: ca. 3'664 m²

Fläche 2: ca. 491 m² (Gebäudemehrumschwung wegen Waldabstand)

Preis Fläche 1: Fr. 157.50 / m² (75% von Fr. 210.-)

Preis Fläche 2: Fr. 100.00 / m²

Landwert 1: Fr. 577'080.--

Landwert 2: Fr. 49'100.-- (Gebäudemehrumschwung)

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 Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2.25%. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf 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. 42'515.-- im Grundbuch eingetragen.

Anpassung des Landwertes: Der Landwert wird nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins), berechnet für die ersten 10 Jahre von 75 % und ab dem 11. Jahr von 100% des heutigen Landwertes zu bezahlen

- Verkaufsfall:** Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dazumaligen Bedingungen neu angepasst.
- Heimfall:** Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt Schaffhausen, sofern es in deren Interesse sein sollte.
- Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Stadt eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.
- 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.
- Unbebaute Flächen:** Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.
- Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.
- Aushubmaterial:** Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgriem oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten 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)
Gianpiero Melchiori, 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 grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt.
Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.
Zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 500.--. Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
- Firmensitz:** Der Firmensitz und somit das Steuerdomizil der Firma Bollinger und deren Zweigniederlassungen, oder deren Rechtsnachfolger oder zukünftig weiterer auf der Baurechtsparzelle angesiedelter Firmen, ist in die Stadt 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 Thomas Bollinger GmbH, Geerenweg14, 8226 Schleithem, 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 7. August 2012 über die Abgabe im Baurecht des Teil-Grundstückes GB Nr. 8161 an der Mühlentalstrasse, "Merishausertal".
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teil-Grundstückes GB Nr. 8161, im Umfang von ca. 4'155 m², im Baurecht an die Thomas Bollinger GmbH, Geerenweg14, 8226 Schleithem, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012 genannten Bedingungen zu.

NAMENS DES STADTRATES:

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang:

- Übersichtsplan, Teilabgabe Grundstück GB Nr. 8161; Merishausertal
- Projektplan, Sandri Architekten, Schaffhausen



Werkhalle Bollinger Scharthausen

Situation 1:500

Projekt / Plan Nummer 2011-89-1
Datum / Gezeichnet 28.06.2012 / AZ / A3

Sandri ARCHITEKTEN
zeitgemäß, konsequent.
Ithuenweg 21
CH-8200 Scharthausen

