

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 29. Oktober 2013

Zonenplanänderung Nr. 12 - Merishausertal sowie Baurechtsbedingungen mit der IWC Schffhausen für das Grundstück GB Nr. 8550

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Zonenplanänderung Nr. 12 - Merishausertal zusammen mit den Baurechtsbedingungen mit der IWC Schaffhausen für das Grundstück GB Nr. 8550 zur Beschlussfassung.

1. Einleitung und Übersicht

Vorliegende Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle und zweckmässige Überbauung und Nutzung der Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 9162, 8552, 8554, 8555, Teilfläche von GB Nr. 8553 durch die IWC Schaffhausen. Gleichzeitig wird das Zentrum Schaffhausen als attraktiver Arbeitsort mit einer innovativen, entwicklungs- und wettbewerbsfähigen Wirtschaft gefördert.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Der Grosse Stadtrat stimmte am 24. Januar 2012 der Abgabe von rund 20'000 m² Land im Merishausertal (Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 8552, 9162, 8554, 8555) an die IWC Schaffhausen im Baurecht zu.

Während der Ausarbeitung des Bauprojekts für den Produktionskomplex stellte sich heraus, dass die notwendigen Produktionsstrassen eine zusammenhängende Landfläche für die Produktionshalle bzw. Produktionshallen bedingen.

Die notwendige Fläche für eine nachhaltige und qualitativ hochwertige Produktionsstätte ist innerhalb der bestehenden Parzellen- und Erschliessungsstruktur im Merishausertal jedoch nicht vorhanden. Die Fläche kann nur durch die Umlegung der Buchbergstrasse mitsamt Anpassung des Quartierplans und auch nur durch die Umzonung bzw. Einzonung der bestehenden Verkehrsfläche im betroffenen Bereich sowie der Entwidmung des aufzuhebenden Strassenteils geschaffen werden.

Andererseits schränkt der hohe Grundwasserstand die möglichen Abgrabungen auf den betroffenen Grundstücken stark ein. Angesichts der fehlenden Verpflegungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe ist neben der Produktionsstätte die Errichtung einer Kantine für die Mitarbeitenden zwingend erforderlich. Diese muss aufgrund des beschränkten Flächenangebots oberhalb der Produktionsstätte erstellt werden. In Folge der beschränkten Abgrabungen kann dabei jedoch die maximal mögliche Gebäudehöhe von 13 Metern in der bestehenden Gewerbezone (Art. 42 Abs. 1 BauO) nicht eingehalten werden. Gleichzeitig wird mit der Grösse der Produktionsstätte dem Zweck der Gewerbezone, worin lediglich kleinindustrielle Anlagen sowie Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind, nicht vollumfänglich entsprochen (Art. 41 Abs.1 BauO).

Aus diesen Gründen wird einerseits eine Umzonung vor allem von der Gewerbezone (G) in die Industriezone mit Dienstleistungen (ID) sowie eine Umzonung von Verkehrsfläche (Ü) in die Industriezone mit Dienstleistungen (ID) und eine Umzonung von Gewerbezone (G) in die Verkehrsfläche (Ü) notwendig.

Gleichzeitig werden Anpassungen des bestehenden Quartierplans mitsamt Landumlegung und Entwidmung des aufzuhebenden Strassenbereichs notwendig. Der Stadtrat hat den überarbeiteten Quartierplan am 29. Oktober 2013 ebenfalls bewilligt.

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Zonenplanänderung Nr. 12 - Merishausertal mitsamt Baurechtsvertrag mit der IWC Schaffhausen auf dem Grundstück GB Nr. 8550.

2.2 Gegenstand

2.2.1 Die Zonenplanänderung umfasst die Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 9162, 8552, 8554, 8555 und die Teilfläche von GB Nr. 8553:



	Bestehend		Zukünftig	
Nr.	Zonierung	ES *	Zonierung	ES *
1	Gewerbezone (G)	III	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
2	Gewerbezone (G)	III	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
3	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
4	Gewerbezone (Ü)	III	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-
5	Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)	-	Industriezone mit Dienstleistungen (ID)	III
6	Gewerbezone (G)	III	Freihaltezone	II
Weiteres				
- - -			Gewässerabstandlinie	-

Die detaillierten Angaben über die Umzonung sind im Planungsbericht und im Situationsplan zu finden.

2.2.2 Die Zonenplanänderung umfasst folgende Dokumente:

a. zu genehmigende und rechtsverbindliche Dokumente:

- Zonenplanänderung Nr. 12 Merishausertal, Situationsplan 1: 2'000 vom 17. Oktober 2013

b. erläuternde Unterlagen:

- Zonenplanänderung Nr. 12 Merishausertal, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 17. Oktober 2013

2.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Zonenplanänderung betrifft ausschliesslich städtische Grundstücke, welche sich im Finanzvermögen der Stadt Schaffhausen befinden. Durch die geplante Umzonung wird kein Transfer vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen der Stadt Schaffhausen vorgenommen. Der Landwert wird aufgrund der AGS Schätzung auf Basis der Neuzonierung bestimmt (einzige Ausnahme ist GB Nr. 8553 Strasse/Verwaltungsvermögen). Der Baurechtsvertrag beruht auf dem neugeschätzten Landwert in der Industriezone mit Dienstleistungen.

2.4. Zuständigkeit und Verfahren

2.4.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle Vorprüfung der Zonenplanänderung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt erfolgte parallel zur öffentlichen Auflage. Mit Schreiben vom 15. Oktober 2013 hat das kantonale Planungs- und Naturschutzamt Stellung genommen. Spezifisch zu erwähnen gilt folgende Vorgabe:

Nach der Gewässerschutzverordnung (GschV) muss der definitive Gewässer- raum bis Ende 2018 ausgeschieden werden. Im Bereich der Umzonung liegen sämtliche Grundlagen und Vorgaben zur unmittelbaren Ausscheidung des Gewässerraums bereits vor. Daher soll in diesem Bereich der Gewässer- abstand vorerst mittels einer Gewässerabstandslinie festgehalten werden. Die Gewässerabstandslinie ist im Situationsplan zur Zonenplanänderung einzutragen und durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Dieser Vorgabe wird nachgekommen, die Gewässerabstandslinie wird basierend auf den Übergangsbestimmungen des Bundes und zugunsten des Hochwasserschutzes im Bereich der Umzonung ausgeschieden und im Situationsplan aufgeführt.

2.4.2 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 12 - Merishausertal wurde vom 13. September 2013 bis am 14. Oktober 2013 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit hatte die Bevölkerung u.a. Gelegenheit, zu den geplanten Umzonungen Stellung zu nehmen und Vorschläge und Anträge an den Stadtrat zu richten. Innert der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

3. Baurechtsvertrag mit der IWC Schaffhausen auf dem Grundstück GB Nr. 550 (neu) Baurecht Nr. 12430

Die in der Ausgangslage genannten Grundstücke GB Nrn. 8550, 8551, 8552, 9162, 8554, 8555 werden neu unter der Nummer 8550 subsummiert.

Mit der IWC Schaffhausen wurden die nachstehenden Baurechtsbedingungen ausgehandelt:

Baurechtsbedingungen

Der Landwert basiert auf dem reduzierten Ansatz von 75 % des durch das AGS ermittelten Wertes von Fr. 220.-- / m².

Lage:	Buchbergstrasse, "Merishausertal"
Grundstück:	GB Nr. 8'550
Zone:	ID
Fläche ca.:	20'294m ²
Preis:	Fr. 165.-- / m ²
Landwert:	Fr. 3'348'510.-- (75% gem. Baurechtsreglement)
Möglichkeiten der Bebauung:	Die Planung hat die Quartierplan- (vom 12. August 2013) und Bepflanzungsvorschriften (vom 22. Mai 1990) "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 2.0 %. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang (nachsüssig) auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch.

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. 200'910.-- im Grundbuch eingetragen.
Anpassung Landwert	Der Landwert wird alle 5 Jahre, ab Eintragung des Baurechtes, den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) zu 75 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzugs.
Anpassung Landwert bei Veräusserung	Die Baurechtsbelastete hat das Recht, den vorstehend erwähnten Landwert bei einer Baurechtsveräusserung an den aktuellen Verkehrswert des baurechtsbelasteten Landes anzupassen
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. Dies gilt auch für Leitungen und sonstige Anlagen im Boden.
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. Im Zuge der Aufhebung des nördlichen Teils der Ringstrasse (Buchbergstrasse) gestattet die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten zu Lasten der Baurechtsnehmerin, in Absprache und nach Weisung des Tiefbauamtes die Umlegung der Werkleitungen.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen verbleiben - vorzunehmen.

Aushubmaterial: Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen innerhalb des Kantons Schaffhausen zu deponieren.

Planung / Bauvorhaben: Die Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 12 Monate nach der Beurkundung dieses Baurechtsvertrages das für die vorgesehenen baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der städt. Baupolizei einzureichen.

Reicht die Baurechtsberechtigte das Baugesuch nicht fristgerecht ein, so kann die Grundeigentümerin die Aufhebung dieses Vertrages verlangen.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und intensiven Vergleichsbemühungen nicht innert zwei Jahren seit der Beurkundung dieses Vertrages eine rechtskräftige Baubewilligung möglich sein, hat die Baurechtsbelastete das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages zu verlangen.

Baubeginn: Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert zwei Jahren nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Sofern die Baurechtsberechtigte nicht innert zwei Jahren nach Erteilung der rechtskräftigen Baubewilligung - aus Gründen, welche die Baurechtsberechtigte zu vertreten hat - mit dem Bau begonnen haben sollte, ist der Baurechtsvertrag auf Verlangen der Grundeigentümerin aufzuheben. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, zur Löschung des im Grundbuch eingetragenen Baurechtes Hand zu bieten und für die nötigen Bewilligungen besorgt zu sein.

Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.

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)
Frau Tanja Geuggis, Tel. 052 632 53 28
- 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 für die Errichtung tragen die Parteien je zur Hälfte.

Kaufoption (Kaufrecht):

Die Baurechtsbelastete räumt der Baurechtsberechtigten das Recht ein, die Baurechtsfläche von ca. 20'294 m² käuflich zu erwerben. Der Kaufpreis beträgt Fr. 220 (Franken zwei-hundertzwanzig) per m² zuzüglich Teuerung gemäss Landesindex der Konsumentenpreise, Stand 1. Oktober 2013. Die Kaufoption ist befristet auf 10 Jahre ab dem Tage der Grundbuch-eintragung dieses Rechtsgeschäftes. Der Verkauf steht unter dem Vorbehalt der verfassungsmässigen Zustimmungserfordernisse.

Erfüllungsbedingungen:

Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung, dass die Zonenplanänderung und der revidierte Quartierplan rechtskräftig sind. Die Beurkundung des Baurechtsvertrages hat innerhalb von 10 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 29. Oktober 2013 betreffend Zonenplanänderung Nr. 12 - Meris-
hausertal und dem Baurechtsvertrag mit der IWC Schafhausen auf dem
Grundstück Gb Nr. 8550 (neu), Baurecht Nr. 12430.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Zonenplanänderungen Nr. 12 - Meris-
hausertal gemäss dem Situationsplan vom 17. Oktober 2013 zu.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47
RPV zur Zonenplanänderung Nr. 12 und beauftragt den Stadtrat, den
Planungsbericht mit seinen Planungsabsichten als wegleitende Grund-
lage für die folgenden Planungen zu beachten
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes
GB Nr. 8550 (neu), im Umfang von ca. 20'294 m², im Baurecht an die
Richemont International SA, Aktiengesellschaft, mit Sitz in Villars-sur-
Glâne, Route des Biches 10, 1752 Villars sur Glâne zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Peter Neukomm
Vizepräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Zonenplanänderung Nr. 12 Meris-
hausertal, Planungsbericht nach
Art. 47 RPV vom 17. Oktober 2013, Beilage 1
2. Zonenplanänderung Nr. 12 Meris-
hausertal, Situationsplan 1: 2'000 vom
17. Oktober 2013, Beilage 2