

SH POWER

INNOVATIVE ENERGIE

Vorlage

Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild



STADTRAT

STADTHAUS
Postfach 1000
8201 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 - 632 51 11
FAX 052 - 632 52 53

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 9. Dezember 2014

Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild, Schaffhausen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen im Rahmen des Gesamtprojektes der Zusammenführung der Tiefbauämter von Stadt und Kanton Schaffhausen zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen (nachfolgend KTS) die Vorlage für den Bau eines neuen Werkhofes für die Städtischen Werke Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfall (im Folgenden SH POWER genannt) auf dem Areal des kantonalen Werkhofes im Schweizersbild. In der Vorlage enthalten ist die Kompetenzerteilung an SH POWER, mit dem Kanton Schaffhausen den notwendigen Baurechtsvertrag zur Nutzung einer Parzelle im Schweizersbild abzuschliessen.

Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen unterbreiten dem Kantonsrat bzw. dem Grossen Stadtrat parallel zu dieser Vorlage je eine separate Vorlage betreffend «Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen» auf dem Areal des heutigen kantonalen Werkhofes Schweizersbild.

Zusammenfassung

Im Rahmen des Gesamtprojektes der Zusammenführung der Tiefbauämter von Stadt und Kanton Schaffhausen zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen ist gleichzeitig der Bau eines neuen Werkhofes für SHPOWER auf dem Areal des kantonalen Werkhofes im Schweizersbild geplant.

Dadurch könnten im Rahmen der Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen das heutige Gaswerkareal und seine Gebäude am Lindli und das Werkhofareal an der Ebnatstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Dem Grosse Stadtrat wird ein Investitionskredit in der Höhe von brutto 18'970'000 Franken (exkl. MWSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung von SH POWER zur Genehmigung unterbreitet. Der Mehraufwand durch den Neubau an einem neuen Standort und der Barwert des neu zu entrichtenden Baurechtszinses von zusammen total ca. 5'970'000 Franken soll aus dem mutmasslichen Verkaufserlös der beiden frei werdenden Grundstücke Lindli und Ebnat (gem. AGS ca. 18'192'000 Franken) finanziert werden.

1. Einleitung

Das Gaswerk der Stadt Schaffhausen führt seinen Betrieb seit der Erstellung im Jahre 1860 im Areal „Lindli“ an der Rheinuferstrasse. Am 7. Oktober 1969 bezog Schaffhausen erstmals Ferngas aus der zentralen Produktionsanlage der Gasverbund Ostschweiz AG in Schlieren, und damit konnte der letzte Ofen zur Stadtgasproduktion abgeschaltet werden. Damit endete im Schaffhauser Gaswerk nach 109 Jahren das Zeitalter der Gasproduktion aus Steinkohle. 1973 erfolgte in Schaffhausen als erster Stadt in der Schweiz die Umstellung auf Erdgas. Seit 1885 werden auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks auch die Belange des Wasserwerks bearbeitet. Seit 2008 beherbergt das Areal Werkhof Lindli auch das Lager und die Montageequipen des Elektrizitätswerks Stadt Schaffhausen.

Mit der geplanten Zusammenlegung der Werkhöfe der Stadt (Tiefbauamt) und des Kantons Schaffhausen ist vorgesehen, auch die Räumlichkeiten der Werkhöfe von SH POWER im Schweizersbild unterzubringen. Dadurch könnten das heutige Gaswerkareal und seine Gebäude und das Werkhofareal an der Ebnatstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.1 Projektüberblick

Kanton und Stadt Schaffhausen betreiben unabhängig voneinander mehrere Werkhöfe, die sich an verschiedenen Standorten befinden. Während der Kanton seine Nutzungen auf dem Areal Schweizersbild konzentriert hat, sind diejenigen der Stadt und von SH POWER auf mehrere Standorte verteilt. So betreibt das städtische Tiefbauamt seine Verwaltung an der Pfarrhofgasse und den Werkhof an der Hochstrasse. SH POWER betreibt ihre Werkhöfe am Lindli und im Ebnat. Die Tätigkeiten und Infrastrukturnutzungen der Tiefbau- und Werkorganisationen weisen grosse Ähnlichkeiten auf. Es besteht dementsprechend ein grosses Synergiepotential. Zudem sind die Werkhöfe des städtischen Tiefbauamts an der Hochstrasse und von SH POWER am Lindli dringend sanierungsbedürftig. Es stellt sich auf städtischer Ebene auch die Frage einer Umnutzung dieser attraktiven Standorte im Rahmen der Wohnbauförderung. Deshalb wird die Zusammenlegung der Werkhöfe von Kanton und Stadt bereits seit mehreren Jahren thematisiert.

1.2 Vorgeschichte

Bereits im Jahr 2004 haben der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen eine Projektgruppe «Zusammenführung der Tiefbauämter» eingesetzt. Gestützt auf den Schlussbericht vom 28. September 2004 hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 26. Oktober 2004 festgehalten, dass eine Realisierung des Modells «Zusammenführung zu einer WOV-Amtsstelle mit Leistungsaufträgen» zu priorisieren sei. Möglich sei aber auch das Modell «Einkauf/Tausch Leistungsmodul, gemeinsame/r Werkstatt/Werkhof». In der Folge hat die Firma *boesch logistics* die Konzeptstudie «Werkhof Stadt Schaffhausen» erarbeitet. Mit Schreiben vom 5. Juli 2007 an den Regierungsrat hat der Stadtrat Schaffhausen seinen Grundsatzentscheid über das weitere Vorgehen in der Frage der Zusammenführung verschiedener Werkhöfe bekannt gegeben. Die Konzeptstudie «Werkhof Stadt Schaffhausen» habe aufgezeigt, dass die Realisierung eines eigenen städtischen Werkhofes für städtische Abteilungen (städtisches Tiefbauamt, Hochbauamt, städtische Forstverwaltung, Verwaltungspolizei, Museum und Stadtgärtnerei) die vielversprechendste Lösung darstelle. Das Synergiepotenzial sei bei einer Zusammenlegung aller städtischen Werkhöfe grösser als bei einer Zusammenführung lediglich des städtischen Werkhofs Hochstrasse mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamts im Schweizersbild. Im Herbst 2008 wurde das städtische Hochbauamt dann beauftragt, die generelle Machbarkeit der Zusammenführung der städtischen Werkhöfe (gemäss Studie *boesch logistics*, ohne Museum) auf dem Werkhof Schweizersbild zu prüfen. Die Studie

zeigt die generelle Machbarkeit eines gemeinsamen Werkhofs mit den gewünschten städtischen Abteilungen auf.

Im April 2009 haben der Regierungsrat und der Stadtrat beschlossen, die Zusammenlegung der Werkhöfe von Kanton und Stadt Schaffhausen im Areal Werkhof Schweizersbild weiter zu verfolgen. Unter der Leitung der Hochbauämter von Kanton und Stadt wurde im Januar 2010 der Ernst Basler Partner (EBP) Zürich der Auftrag für die Planungsleistungen erteilt (Machbarkeitsstudie; Definition des Vorhabens und Auswahlverfahren). Die daraufhin erarbeitete Machbarkeitsstudie vom Dezember 2011 zeigte auf, dass die Investitionen für die Erweiterung bzw. den Neubau eines gemeinsamen Werkhofs für Kanton und Stadt inklusive Werkhof von SH POWER bei rund 50 Mio. Franken liegt. Diese hohe Investitionssumme war auf eine mögliche Unterbringung der vielen städtischen Organisationen und eine Totalsanierung der bestehenden Betriebsgebäude zurückzuführen. Der Steuerungsausschuss beschloss daraufhin, dass die organisatorische Zusammenlegung der Tiefbauämter von Kanton und Stadt zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau weiter verfolgt werden solle, jedoch eine Reduktion der Abteilungen und somit des Raumbedarf wie auch der Infrastrukturkosten nötig sei.

1.3 Neulancierung des Projekts «Gemeinsamer Werkhof»

Insbesondere aufgrund der hohen Investitionssumme wurde in der Folge das vorstehend erwähnte Erweiterungs- bzw. Neubauprojekt nicht weiter verfolgt und eine kostengünstigere Variante gesucht, unter Einbezug einer Zusammenführung der Tiefbauämter von Kanton und Stadt in betrieblicher Hinsicht. Mit im wesentlichen gleichlautenden Beschlüssen bekräftigten der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen Mitte 2013 die Absicht, die Tiefbauämter von Stadt und Kanton zu einer kantonalen Organisationseinheit «Kompetenzzentrum Tiefbau» zusammenzuführen und die Leistungen zugunsten der Stadt Schaffhausen mittels einer Leistungsvereinbarung zu regeln. Weiter wurde entschieden, dass auf städtischer Seite nur das Tiefbauamt (Tiefbau und Entsorgung) und SH POWER im Projekt zu berücksichtigen sind. Weitere städtische Abteilungen wurden ausgeschlossen, da lediglich geringe Synergien mit den Tiefbauorganisationen von Kanton und Stadt zu erwarten sind. Es wurde eine Gesamtprojektleitung unter der Führung des Kantonsingeniieurs und unter Einbezug des Kantonsbaumeisters, des Stadtingeniieurs und des Direktors von SH POWER eingesetzt. Das Projekt wurde in Unterprojekte gegliedert, die sowohl die organisatorischen und vertraglichen wie auch die baulichen und finanziellen Aspekte zu berücksichtigen hatten. Zudem wurde der Projektleitung der Auftrag erteilt, die Unterbringung der Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes im Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu prüfen, da der Kanton für diese Amtsstelle im Zusammenhang mit dem mittelfristig geplanten Polizei- und Sicherheitszentrum bzw. der angestrebten Umnutzung des Klosterbezirks West auch einen neuen Standort benötigt. Die *Abbildung 1* zeigt das Vorgehenskonzept mit dem Zeitplan auf.

Als erstes wurden unter Berücksichtigung der Tätigkeiten von SH POWER die Zusammenführung der Tiefbauämter zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau und die daraus zu erwartenden Synergien analysiert. Die Erkenntnisse konnten so für die Projektdefinition der baulichen Massnahmen (Raumprogramm) berücksichtigt werden. Parallel dazu wurde ein räumliches Nutzungskonzept für alle drei zu berücksichtigenden Organisationen KTS, SH POWER und Strassenverkehrsamt erarbeitet. Das Nutzungskonzept definierte die den drei Projektpartnern zur Verfügung stehende Fläche. Es wurde bewusst der Ansatz von separaten Flächenzuteilungen gewählt, da so Kanton und Stadt die Investitionen transparent zugewiesen werden können und möglichst geringe Abhängigkeiten in den politischen Prozessen entstehen. Für das Strassenverkehrsamt wurde ein Bereich zwischen dem heutigen kantonalen Werkhof und der bestehenden Reithalle reserviert. Auf der Basis des Nutzungskonzepts wurden anschliessend die Vorprojekte für alle drei Organisationen erarbeitet. Dabei hat sich abgezeichnet, dass ein Neubau des Strassenverkehrsamts auf der vorgesehenen Fläche für SH POWER zu Zusatzinvestitionen in Millionenhöhe (in geringerem Ausmass auch für das KTS) führen würde. Insbesondere aufgrund des belasteten Standorts im

Schweizersbild (Giessereisand aus den Werken im Mühlental) wurde erkannt, dass auf den Bau von Untergeschossen verzichtet werden sollte. Zudem ist das Landpreisniveau im Areal Schweizersbild zu tief, um hohe Investitionen in Tiefgaragen zu rechtfertigen.

Die politischen Verantwortungsträger haben sich sodann entschieden, SH POWER aufgrund der organisatorischen und betrieblichen Synergien mit dem KTS und der zeitlichen Dringlichkeit den Vorrang auf dem Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu geben. Für das Strassenverkehrsamt wurde eine erweiterte Standortevaluation im Raum Schaffhausen durchgeführt. Es konnten zwei geeignete Standorte im Ebnat und im Solenberg gefunden werden, wobei sich das Land im Eigentum der Stadt befindet. Die Stadt Schaffhausen sichert dem Kanton mit einer Absichtserklärung (vgl. Kap. 9) die mittelfristige Verfügbarkeit dieser Parzellen zu, sofern der Werkhof der SH POWER im Areal Schweizersbild realisiert werden kann. Zudem käme für das Strassenverkehrsamt auch ein Areal der EKS AG in Beringen in Frage. Die Vorprojekte für das KTS und den Werkhof von SH POWER konnten daraufhin optimiert und abgeschlossen werden. Alle Parameter, die die Wirtschaftlichkeit des Projekts für den Kanton und die Stadt Schaffhausen (inkl. SH POWER) beeinflussen, lagen somit per Mitte 2014 vor. Unter Einbezug der kantonalen Finanzverwaltung und des städtischen Finanzreferats wurden die finanziellen Auswirkungen des Projekts auf die einzelnen Projektpartner geprüft. Das Projekt führt für die öffentliche Hand zu einer relevanten Wertschöpfung.

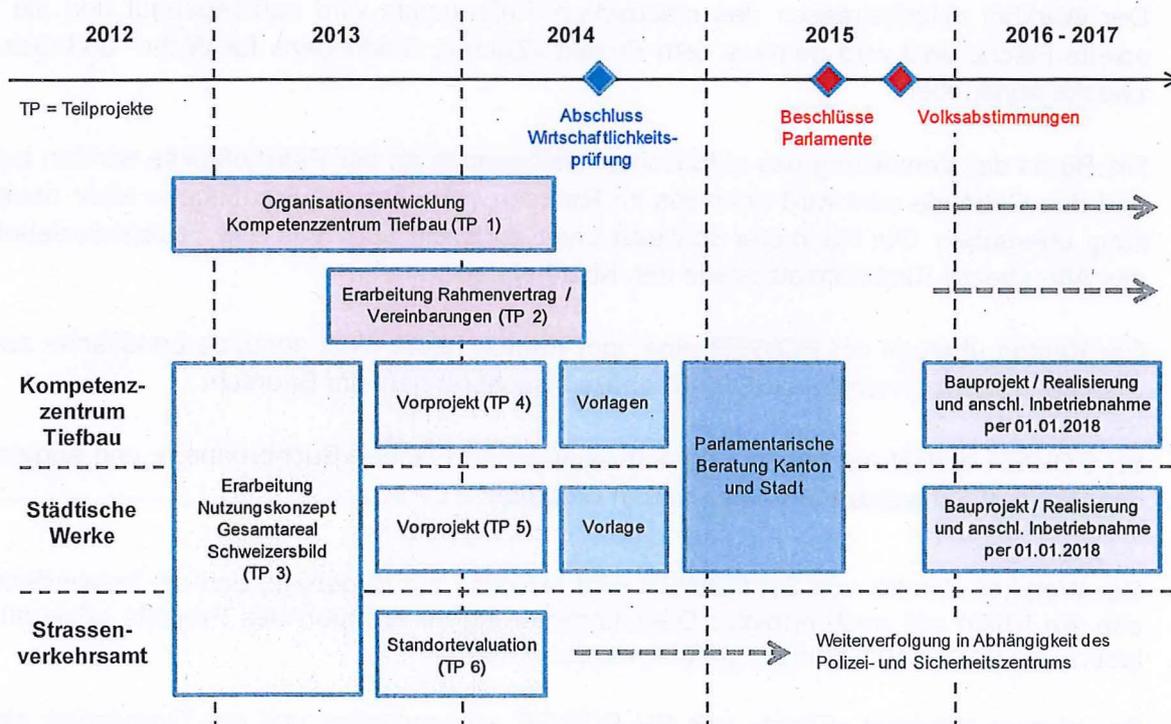
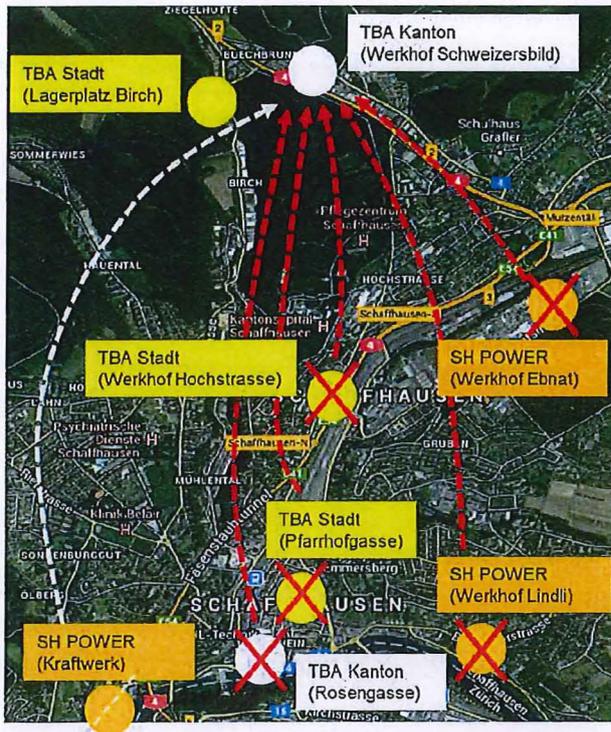


Abbildung 1: Vorgehenskonzept Projekt «Gemeinsame Werkhöfe»

1.4 Projektüberblick und Vorteile des «gemeinsamen Werkhofs»

Die Projektabsicht und die Chancen des «gemeinsamen Werkhofs» sind in der *Abbildung 2* dargestellt. Die Eckpunkte des Gemeinschaftsprojekts von Kanton und Stadt sind die folgenden:

- Die Büros der Verwaltung des kantonalen Tiefbauamts werden von der Rosengasse in den Werkhof Schweizersbild verlegt (bereits erfolgt per 1. Januar 2014).
- Der kantonale Werkhof «Schweizersbild» wird erweitert, sodass das städtische Tiefbauamt im Areal Schweizersbild integriert werden kann.
- Die Tiefbauämter von Kanton und Stadt werden zu einem kantonalen Kompetenzzentrum Tiefbau (KTS) zusammengeführt. Dieses erbringt zukünftig die Tiefbauleistungen für den Bund (Nationalstrassenunterhalt), den Kanton und die Stadt. Die Leistungen für den Bund und die Stadt werden auf Vollkostenbasis vom KTS den Bestellern in Rechnung gestellt. Bemerkung: Die Werkstattleistungen des Tiefbauamtes der Stadt wurden bereits per 1. Januar 2012 dem Kanton übertragen.
- Die Aufgaben/Dienstleistungen der Kehricht- und Abfallentsorgung des städtischen Tiefbauamts werden nicht dem KTS übertragen. Der Kanton vermietet der Stadt im Werkhof «Schweizersbild» ein separates Gebäude für die städtische Entsorgungsabteilung (Garage).
- Der Werkhof «Hochstrasse» des städtischen Tiefbauamts wird zurückgebaut und die freigespielte Fläche wird gemäss dem Projekt «Zukunft Stadtleben» für Wohn- und Geschäftszwecke abgegeben.
- Die Büros der Verwaltung des städtischen Tiefbauamts an der Pfarrhofgasse werden aufgelöst und das Gebäude wird ebenfalls im Rahmen von «Zukunft Stadtleben» einer neuen Nutzung übergeben. Der Perimeter schliesst unter anderem auch das Alte Feuerwehrdepot, Teile des Altersheims Kirchhofplatz sowie den Kirchhofplatz mit ein.
- Der Kanton übergibt SH POWER eine vom Kanton heute nicht genutzte Landfläche zwischen Werkhof «Schweizersbild» und der Reithalle «Buchbrunnen» im Baurecht.
- SH POWER erstellt auf der im Baurecht abgegebenen Fläche «Buchbrunnen» und angelehnt an den Werkhof Schweizersbild einen neuen Werkhof.
- Der Werkhof «Lindli» von SH POWER wird teilweise zurückgebaut, und die freiwerdende Fläche am Rhein soll nach erfolgter Dekontaminierung im Rahmen des Projekts «Zukunft Stadtleben» der Wohnbaunutzung zugeführt werden.
- Der kleinere Werkhof «Ebnat» von SH POWER wird aufgelöst und das Grundstück einer gewerblichen Nutzung durch Dritte zugeführt.
- Der Lagerplatz «Birch» bleibt vorläufig als Lagerplatz für das KTS erhalten, mit der Absicht, das Materiallager stark zu verkleinern.



Kanton Schaffhausen:

- Optimierung der Infrastrukturnutzung und Nutzung der Landressourcen im Schweizerbild
- Synergienutzung «Kompetenzzentrum Tiefbau» mit der Stadt Schaffhausen und SH POWER

Stadt Schaffhausen:

- Verhinderung von hohen Investitionen in den Werkhof «Hochstrasse»
- Freispielung von attraktivem Wohnraum und anderweitig nutzbarer Liegenschaften
- Synergienutzung «Kompetenzzentrum Tiefbau»

SH POWER:

- Freispielung von attraktivem Wohnraum am Rhein und Gewerbefläche im Ebnat
- Konzentration der Standorte im Schweizerbild
- Synergienutzung mit dem «Kompetenzzentrum Tiefbau»

Abbildung 2: Projektüberblick und Vorteile des Projekts «Gemeinsame Werkhöfe» für die Projektpartner

Die Vorteile und damit die Wertschöpfung des «gemeinsamen Werkhofs» sind für das kantonale Tiefbauamt, das städtische Tiefbauamt und SH POWER unterschiedlich, da sich die jeweiligen Ausgangslagen der Partner unterscheiden. Durch die organisatorische Zusammenführung der Tiefbauämter zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau und die räumliche Zusammenführung der Werkhöfe von Kompetenzzentrum Tiefbau und der SH POWER im Areal Schweizerbild entstehen allerdings für alle Projektpartner personelle und betriebliche Synergien. So können beispielsweise spezialisierte Mitarbeiter mit ihrem Know-how gezielter eingesetzt werden. Im Unterhaltsdienst ergeben sich operative Synergien, die sich in einer Reduktion von Stellen, Fahrzeugen und Geräten widerspiegeln. Das KTS und die SH POWER können sich gegenseitig Dienstleistungen erbringen, was auf beiden Seiten zu Einsparungen führt. Die Abteilung Kehricht und Entsorgung der Stadt Schaffhausen bezieht die Werkstattleistungen vom KTS. Bei Personalengpässen werden Mitarbeiter des KTS für die Entsorgungsaufgaben und umgekehrt eingesetzt.

Beim Kanton ergeben sich insbesondere Chancen in einer besseren Nutzung des bestehenden Werkhofareals im Schweizerbild. Das investierte Kapital in die Werkhofinfrastruktur wird mit der Übernahme der städtischen Leistungen auf einen grösseren Leistungsumfang abgewälzt. Dem Kanton erwachsen dadurch finanzielle Vorteile, indem er anteilmässig anhand des städtischen Leistungsumfangs für die Infrastrukturnutzung entschädigt wird. Daneben erwirtschaftet der Kanton einen Ertrag aus der Baurechtsabgabe der Teilfläche zur Reithalle hin (Bereich Buchbrunnen).

Auf städtischer Seite kann dank der Integration des Tiefbauamts in das KTS im Schweizerbild auf umfangreiche Investitionen verzichtet werden. Der Werkhof des städtischen Tiefbauamtes an der Hochstrasse ist in einem sehr schlechten Zustand. Ein Ersatzneubau wäre unumgänglich. Die Investitionskosten eines Neubaus an der Hochstrasse würden die im Schweizerbild anfallenden Investitionen gemäss Kostenschätzung übersteigen. Zudem ermöglicht es der Stadt Schaffhausen mit dem Abbruch des Werkhofs «Hochstrasse» das freigespielte Baufeld für den Wohnungsbau zu nutzen. Weiter wird durch den Wegzug der städtischen Verwaltung des Tiefbauamts von der Pfarrhofgasse ein Altstadtgebäude frei, was eine ganzheitliche Arealplanung beim Kirchhofplatz, inkl. Altes Feuerwehrdepot, Pfarrhofgasse ermöglicht.

SH POWER hat mit dem Werkhof «Lindli» eine ähnliche Ausgangslage wie das städtische Tiefbauamt. Die Werkhofinfrastruktur muss dringend ersetzt werden. Ein Ersatz des Werkhofs an der sehr attraktiven Wohnlage am Rhein ist aus wirtschaftlichen und siedlungsplanerischen Überlegungen nicht sinnvoll. Der Bau eines neuen Werkhofs im Schweizersbild – angelehnt an das KTS – drängt sich somit auf. Mit dem Freispiel der Areale am «Lindli» und im «Ebnat» können die Mittel, um im Schweizersbild die Neuinvestition zu decken, weitgehend erwirtschaftet werden.

1.5 Organisatorische und betriebliche Synergien

Durch die organisatorische Zusammenlegung der Tiefbauämter können personelle und betriebliche Synergien genutzt werden, von denen beide Seiten, Kanton und Stadt, profitieren (vgl. Vorlage Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen, Kap. 3.5.).

Neben dem Synergieeffekt zwischen den Tiefbauämtern werden auch Synergien zwischen SH POWER und dem KTS. Mit der räumlichen Zusammenführung der Werkhöfe inkl. den Verwaltungsorganisationen im Schweizersbild werden zukünftig gegenseitig Leistungen erbracht. So wird unter anderem das KTS Werkstatteleistungen für SH POWER und umgekehrt SH POWER technische Leistungen für das KTS (Kanalbüro) erbringen. Gesamthaft wird für SH POWER mit Synergien von ca. 200'000 Franken pro Jahr gerechnet.

2 Bestehende Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten

2.1 Kanton

Der Kanton betreibt auf der Parzelle GB 5743 im Schweizersbild seinen Werkhof mit den Verwaltungsabteilungen und dem Unterhaltsdienst des Tiefbauamts sowie dem Forstbetrieb. Die Verwaltung des Tiefbauamts hat ihre Büroräumlichkeiten per Anfang 2014 von der Rosengasse 8 in den Werkhof Schweizersbild verlegt. Das kantonale Tiefbauamt ist heute vereint im Werkhof Schweizersbild untergebracht. Der heutige Werkhof umfasst ein Verwaltungsgebäude, ein Werkstattgebäude, eine grosse Fahrzeug- und Lagerhalle, eine weitere Lager- und Einstellhalle sowie einzelne kleinere Nebengebäude wie Tankstelle, Pavillon, Schopf und Garagen. Im südöstlichen Bereich des Areals ist eine Fläche von 1'480 m² bis 2040 im Baurecht der Firma H.+G. Meyer AG abgegebenen.

Die Werkhofinfrastruktur wurde zwischen 1972 und 1975 erstellt. Der bauliche Zustand der Gebäude ist verhältnismässig gut. Ein wesentlicher Teil der Haustechnik des Verwaltungsgebäudes sowie der grossen Fahrzeughalle wurden aufgrund der Überschwemmungen vom 2. Mai 2013 weitgehend erneuert. In den kommenden Jahren sind keine grosszyklischen Unterhaltsinvestitionen geplant. Die Werterhaltung kann über ordentliche Unterhaltsmassnahmen im Rahmen der Laufenden Rechnung des kantonalen Tiefbauamts – später des Kompetenzzentrums Tiefbau – sichergestellt werden. Die Gebäude haben in ihrem heutigen Zustand einen Verkehrswert von 8.45 Mio Franken (Schätzung Amt für Grundstückschätzung vom 11. Februar 2011). Darin ist die Umgebungsfläche der Gebäude nicht enthalten, die zusätzlich einen Wert von rund 2.35 Mio. Franken aufweist (exkl. Bereiche Buchbrunnen und östliche Arealfläche, die im Baurecht abgegeben ist).

Das Grundstück GB 5743 mit einer Fläche von 28'379 m² hat ein hohes Entwicklungspotential, da das Areal zur Reithalle hin (Buchbrunnen) über eine ungenutzte Landreserve von ca. 7'000 m² verfügt. Das bestehende Areal ist nicht effizient genutzt und kann noch verdichtet werden. Die Nutzung der Werkhallen kann zusätzlich optimiert werden.



Abbildung 3: Bestehendes Werkhofareal «Schweizersbild»

2.2 Stadt Schaffhausen

Die Stadt Schaffhausen betreibt ihren Werkhof «Hochstrasse» auf der Parzelle GB 3183 «Chrooneguet» mit einer Fläche von 6'279 m². Neben den Werkgebäuden des städtischen Tiefbauamts befinden sich ein Mehrfamilienhaus (Finsteralwaldstrasse 88), ein Einfamilienhaus sowie ein Kindergarten auf der städtischen Parzelle. Der Marktwert der Parzelle liegt gemäss einer Schätzung des Amt für Grundstückschätzungen vom Juni 2013 bei 4.035 Mio. Franken (inkl. Finsterwaldstrasse 88, Hochstrasse 125 und 131). Der Stadtrat hat entschieden, das Mehrfamilienhaus Finsterwaldstrasse 88 abparzellieren zu lassen, da dieses im Eigentum der Stadt verbleibt. Dies führt zu einer Verkleinerung des zu verkaufenden Areals und somit zu einem Marktwert von 2.805 Mio. Franken. Die Werkgebäude des städtischen Tiefbauamts (inkl. Büros für das Unterhaltsteam des städtischen Hochbauamtes) sind in einem sehr schlechten Zustand und weisen keinen Wert mehr auf. Ein Weiterbetrieb der Werkgebäude durch das städtische Tiefbauamt über die nächsten Jahre ist nicht vertretbar. Die Stadt steht vor dem Entscheid, die Werkgebäude zurückzubauen und einen neuen Werkhof für das städtische Tiefbauamt sowie für einige der Arbeitsplätze des städtischen Hochbauamtes zu erstellen. Das Flächenausmass der Parzelle GB 3183 wäre für einen Werkhofneubau genügend, und man müsste mit Investitionen inkl. Abbruchkosten (ohne Altlastensanierung) von rund 9.3 Mio. Franken rechnen. Der Stadtrat bevorzugt jedoch, aufgrund der stadtnahen und attraktiven Lage der Parzelle inmitten eines Wohngebietes, diese im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben» zukünftig einer Wohnbaunutzung zuführen. Diese Absicht wird bestärkt durch die Tatsache, dass gemäss dem aktuellen Bericht zum Areal bei einer geplanten Wohnraumnutzung keine kostspielige Bodensanierung (ca. 100'000 Franken) notwendig ist. Für den Infrastrukturersatz des städtischen Tiefbauamts muss dementsprechend eine Lösung, beziehungsweise ein neuer Standort gefunden werden. Eine Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt drängt sich bei dieser Ausgangslage geradezu auf.

2.3 SH POWER

SH POWER betreibt ihren Werkhof «Lindli» als Hauptstandort des Gas- und Wasserwerks auf der Parzelle GB 2917 «Gaaswärk». Die Parzelle weist eine Fläche von 15'501 m² auf und liegt an bester Lage am Rhein. Der Marktwert der Parzelle bzw. der verfügbaren Fläche bei einem Abbruch der Werkgebäude liegt bei rund 16.197 Mio. Franken (gemäss Schätzung Amt für Grund-

stückschätzungen vom 10. Oktober 2014). Ein Ersatz des Werkhofs am heutigen Standort kommt für die Stadt aus wirtschaftlichen und siedlungsplanerischen Gründen nicht in Frage.

Die Stadt beabsichtigt an dieser attraktiven Lage eine Wohnbaunutzung. Für den Fall einer Umnutzung des Areals sind die bestehenden Altlasten zulasten der Gasversorgung von SH POWER zu sanieren. Eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 1'500'000 Franken ist in der Bilanz der Gasversorgung eingestellt. Ebenso müssen Rückbaukosten für die nicht erhaltenswerten Gebäude in der Höhe von 1'200'000 Franken eingerechnet werden.

Neben dem Werkhof «Lindli» betreibt SH POWER am Ebnatring auf der Parzelle GB 4774, dem ehemaligen Werkhof der Stromversorgung, einen Aussenstandort als Lagerplatz. Diese Parzelle weist eine Fläche von 6'139 m² auf. Der Marktwert beträgt rund 1.995 Mio. Franken (gemäss Schätzung Amt für Grundstückschätzungen vom 10. Oktober 2014). Das Flächenausmass der Parzelle würde einen Ersatzneubau für SH POWER («Lindli» und «Ebnat») möglich machen. Der Standort Schweizersbild wird von SH POWER allerdings favorisiert, da im Lindli und Ebnat keine Synergien mit dem KTS möglich sind. Die freiwerdende Fläche im Ebnat kann einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück eignet sich mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Busdepot der Verkehrsbetriebe zudem für einen Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamts (vgl. oben, Kapitel 1.2).

3. Variantenstudium

Variante A

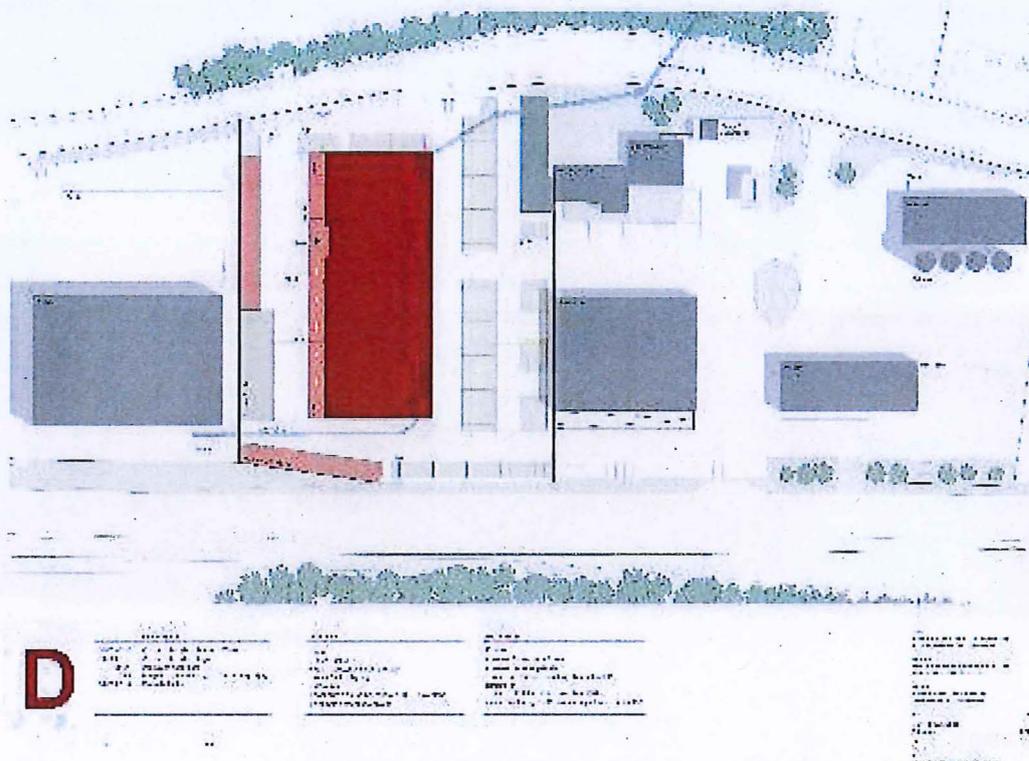
In einer ersten untersuchten Variante soll auf der Arealfläche Buchbrunnen im Schweizersbild das Strassenverkehrsamt (inkl. Lastwagenprüfbahnen) und der Werkhof von SH POWER platziert werden. Die Zufahrt des Werkhofs erfolgt über das Areal des Tiefbauamtes (TBA). Die dadurch entstehende Sackgasse ermöglicht keine optimalen betrieblichen Abläufe. Das Lager und die Parkierung werden im Untergeschoss angeordnet, die Erschliessung erfolgt über eine gemeinsame Rampe mit dem TBA.

Variante B

Eine Reduktion des Raumprogramms des Strassenverkehrsamts (exkl. Lastwagenprüfbahnen) ermöglicht die Umfahrung des Werkhofs von SH POWER. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt weiterhin über das Areal des TBA. Das Lager und die Parkierung werden unverändert im Untergeschoss angeordnet. Die Platzverhältnisse zwingen beide Betriebe zu Kompromissen.

Variante C

Das Strassenverkehrsamt wird an einem anderen Standort realisiert und dem Werkhof SH POWER mit reduziertem Untergeschoss steht die gesamte Grundstücksfläche zur Verfügung.



Vertiefung der Variante D

In Variante D wurde erkannt, dass durch den Verzicht auf ein Untergeschoss auf Investitionen in Millionenhöhe infolge belastetem Untergrund verzichtet werden kann. Die Mehrkosten entstehen insbesondere aufgrund des belasteten Standorts (grosser Aushub für Untergeschoss und Bachverlegung ist nötig, und der Aushub muss aufwändig entsorgt werden). Im Schweizersbild wurde über Jahrzehnte Giessereisand aus den Werken im Mühlental abgelagert. Das geplante Strassenverkehrsamt wird an einem andern Standort realisiert, das gesamte Grundstück steht für den Neubau von SH POWER zur Verfügung. Die Erschliessung erfolgt getrennt vom TBA über die Schweizersbildstrasse. Durch die grosse Perimeterfläche kann das Projekt betrieblich optimal geplant werden (Umfahrung Gebäude, gute Anlieferung und Durchfahrt Werkstatthalle, Parkierung oberirdisch).

Die politischen Verantwortungsträger haben sich sodann entschieden, SH POWER aufgrund der organisatorischen und betrieblichen Synergien mit dem KTS den Vorrang auf dem Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu geben.

4. Baubeschrieb



Ansicht Seite Nationalstrasse

4.1 Situation

Situierung und Erschliessung

In der Gewerbezone Schweizersbild ist das neue Gebäude von SH POWER geplant. Auf dem Grundstücksabschnitt zwischen der bestehenden Reithalle und dem TBA, welches bis heute vom Reitverein bei Grossanlässen genutzt wird, wird ein Volumen in Form eines Riegels platziert. Mittig situiert, ermöglicht das Gebäude eine optimale betriebliche Umfahrung.

Die Zufahrt für Anlieferung und Administration ist westlich des Gebäudes von der Schweizersbildstrasse aus angeordnet. Die Parkplätze werden über die Aus- und Zufahrt auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite erschlossen. Westlich entlang der Parzellengrenze zur Reithalle sind die gedeckten Aussenlager angeordnet. Durch die separate Zu- und Wegfahrt und breite Fahrgassen ist eine gute Anlieferung gewährleistet. Neben der Umfahrung des Gebäudes ist eine Durchfahrt im Bereich Werkstatt und Hochregallager geplant. Der betriebliche Verkehr von SH POWER ist getrennt von demjenigen des TBA. Die Parkierung ist zusammengefasst und ermöglicht eine bedarfsmässige Aufteilung der Plätze zwischen SH POWER und TBA.

4.2 Gebäude

Raumprogramm, Volumetrie und Erweiterung

Die Schnittfigur setzt sich aus der 6m hohen Werkstatthalle gegen die Aussenlager, das Hochregallager als Rücken zur Parkierung und dem aufgesetzten Bürogeschoss zusammen. Das ausladende Bürogeschoss bildet das Vordach über der Hallenzufahrt.

Im Grundriss sind die drei Nutzungen von SH POWER abzulesen. Zur Schweizersbildstrasse orientiert sich der Bürotrakt. Die Werkstatthalle mit Kranbahn ist gegenüber den Aussenlagern und das Hochregallager schliesst rückseitig an die Halle an.

Bürotrakt Erdgeschoss; Der Haupteingang und die Besucherparkplätze befinden sich unmittelbar nach der Einfahrt. Der Haupteingang und die Werkstätten sind mittels Schleuse erschlossen. Die Schreibräume der Monteure, aus betrieblicher Optimierung im EG angeordnet, werden zusätzlich über einen separaten Eingang erschlossen. Über die Schreibräume und den Haupteingang sind die Garderoben, Duschen und WCs erschlossen. Das Büro des Materialverwalters liegt zwischen Eingang und Werkstatthalle und ermöglicht den Überblick über die gesamte Anlieferung. Im Zwischengeschoss sind weitere Schreibräume der Monteure, sowie ein Aufenthaltsraum und ein Besprechungszimmer untergebracht. Der Aufenthaltsraum ist über eine interne Treppe mit dem Nebeneingang der Monteure verbunden.

Der Büroriegel im Obergeschoss ist mittels zweier Vertikalen erschlossen, das Haupttreppenhaus und ein Fluchttreppenhaus im Werkstattbereich. Der zweibündige Bürotrakt weist Zellen gegen Osten und Westen auf, mit einer Erschliessungszone in der Mitte. An den beiden Enden befinden sich zwei Grossraumbüros. Die über Oblicht belichtete Korridorzone verbindet die beiden gebäudetiefen, zweiseitig belichteten Treppenhäuser. Alle ostseitig angeordneten Zellen sind über raumhohe Fenster auf die Terrasse orientiert. Nebennutzungen wie Garderoben, Duschen und WC sind an der Westfassade angeordnet. Wie in der Variantenstudie erwähnt, ist das Volumen rein oberirdisch. Der Verzicht auf ein Untergeschoss wurde aufgrund von Altlasten und der Bachumlegung, welche kostenrelevant sind, entschieden. Eine zukünftige Erweiterung des Werkgebäudes wäre auf der Seite des TBA möglich, dies jedoch mit Verlust von Parkplätzen.

4.3 Umgebung

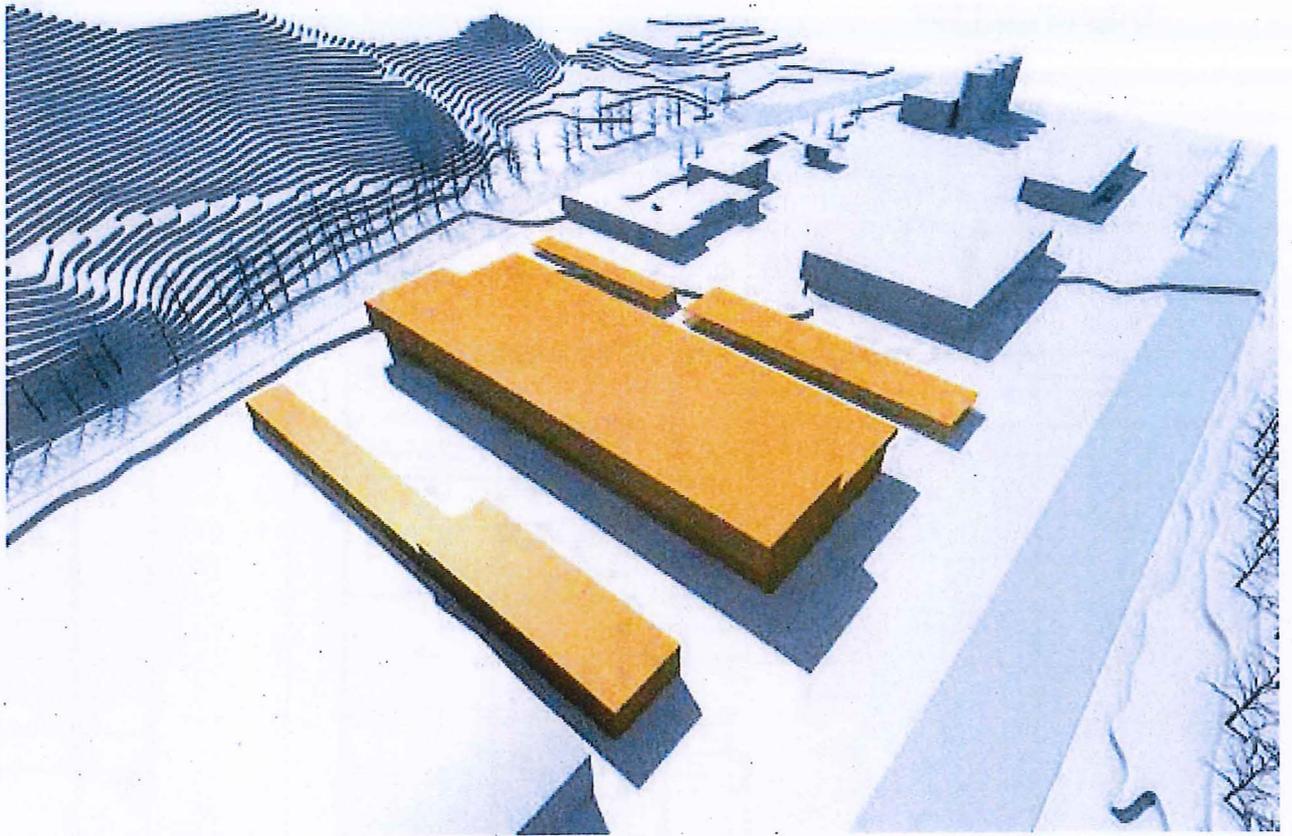
Der Baurechtsperimeter ist auf dem Situationsplan ersichtlich. Bis auf den Grüngürtel gegen die Schweizersbildstrasse wird die Umgebungsfläche befestigt ausgeführt.

Zur Optimierung der Parkierung wird die Ein- und Ausfahrt des UG der bestehenden „Grossen Halle“ des TBA aufgehoben. Neu wird das UG durch eine Rampe südseitig erschlossen. Die Durchfahrt im EG wird weiterhin gewährleistet und ist in die Planung der Parkierung eingeflossen. Ein Zaun ist gegen die nördlichen und südlichen Strassen und die Reithalle geplant. Dieser könnte bei Bedarf zwischen TBA und SH POWER entlang des Baurechtsperimeters ergänzt werden.

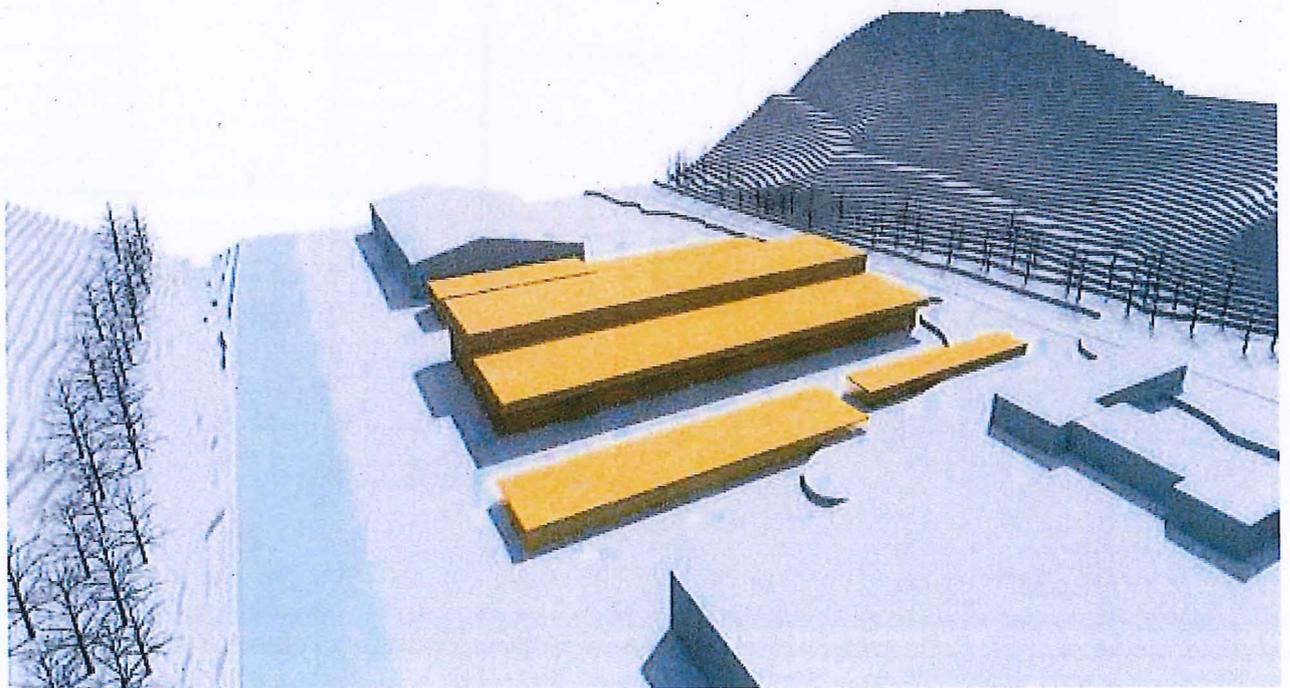
Ein Hochwasserschutz in Form von Winkelmauern führt entlang der Schweizersbildstrasse. Diese wird ergänzt entlang der Lager gegen die Reithalle. Die Ein- und Ausfahrt müssen mit Klappschotten ausgerüstet werden.



Ansicht Seite Nationalstrasse

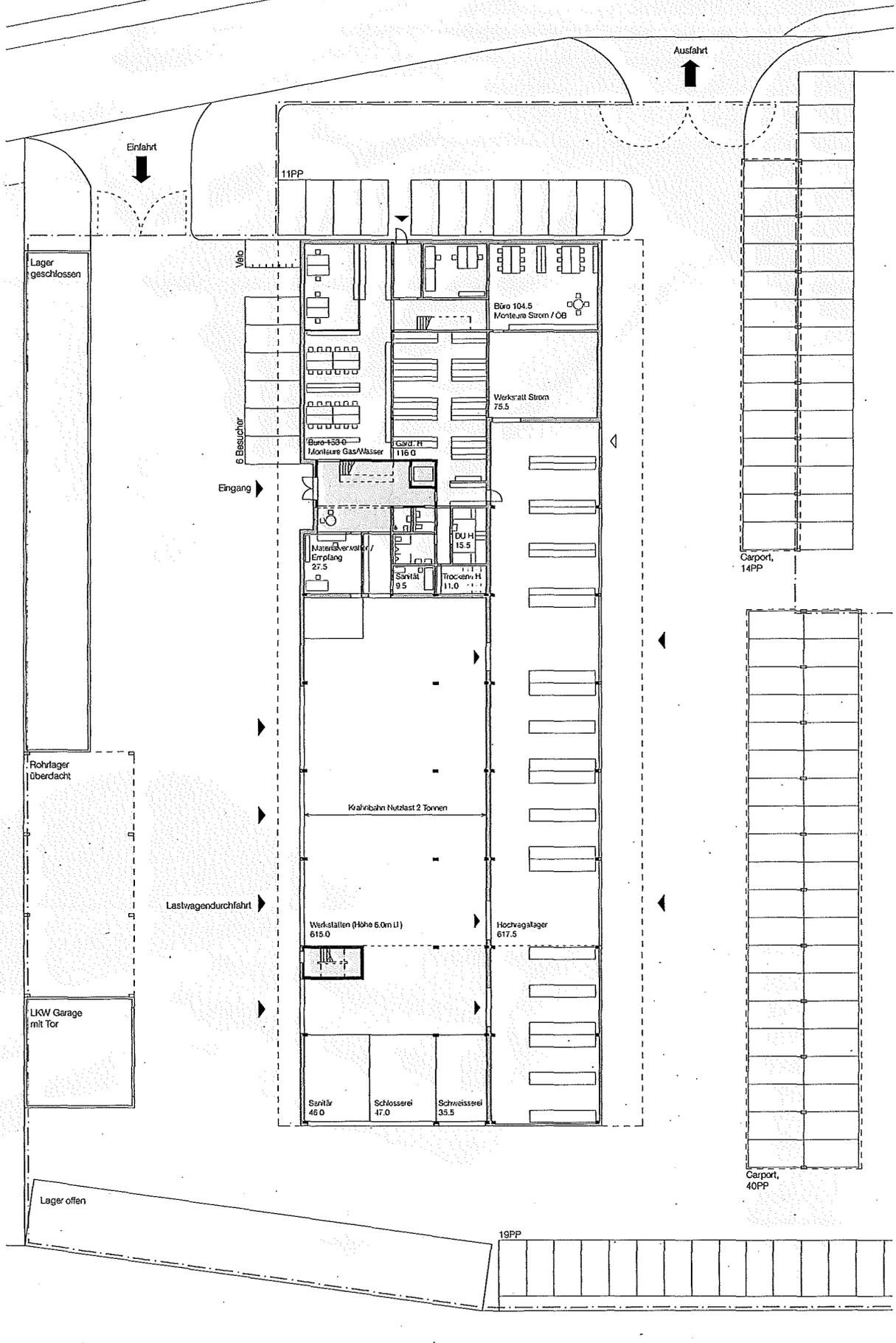


Ansicht von Südwest

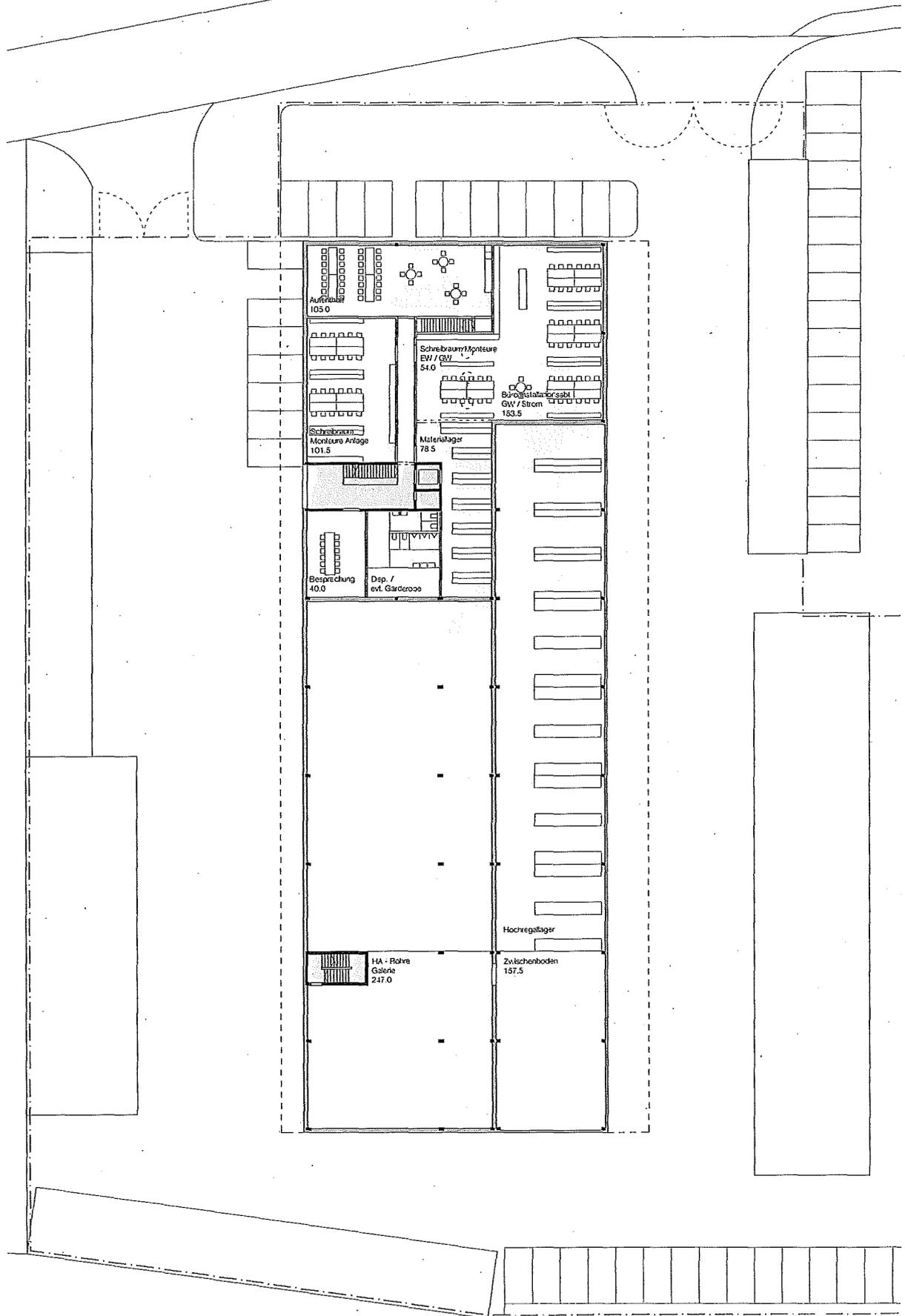


Ansicht von Südöst

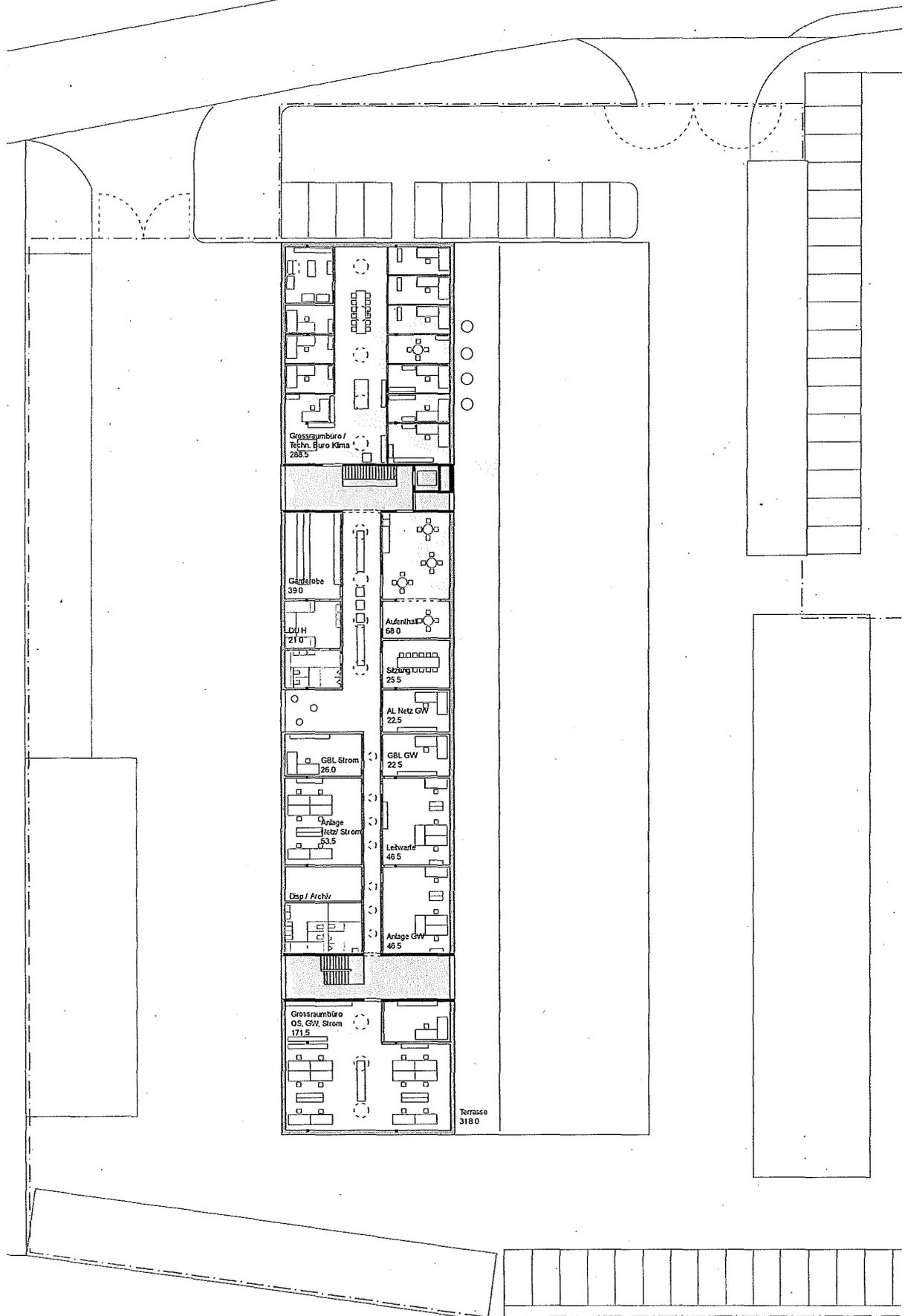
Erdgeschoss 1:500



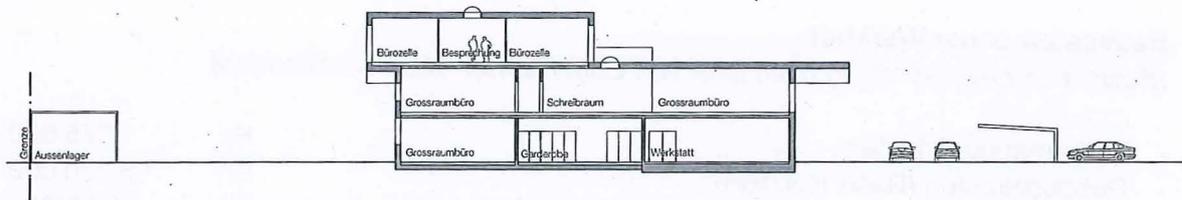
Zwischengeschoß 1:500



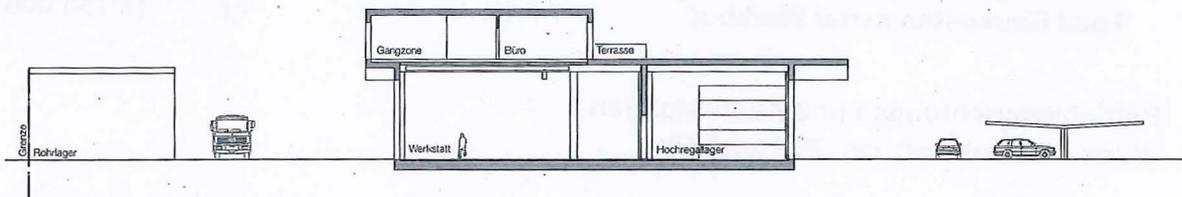
Obergeschoss 1:500



Schnitte 1:500



Querschnitt Bürotrakt



Querschnitt Werkstatthalle

5. Vorzeigebispiele energieeffizienter Anwendungen Strom und Erdgas

Der Neubau des Werkhofgebäudes im Schweizersbild soll Vorzeigebild werden für moderne, innovative Anwendungen aus dem Erdgas- und Strombereich.
Ausbaustandard Bürogeschoss: Minergie P

- Stromproduktion mit Photovoltaikanlage auf Dach
Produktionsfläche ca. 1'125 m²
Installierte elektr. Leistung 180 kWp
- Wärme- und Kälteerzeugung mit Erdgaswärmepumpen
Sole / Luft (Aufstellung Indoor)
- Warmwasserproduktion
Thermische Solaranlage (Sonnenkollektoren)



6. Kostenzusammenstellung

Die Kosten wurden auf Basis des vorliegenden Vorprojektes ermittelt. Der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 15 %) ist nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2014 = 102.3 % (Basis 1. April 2010 = 100 %) indexiert. Alle Beträge verstehen sich exkl. MWSt.

Baukosten neuer Werkhof

(Basis: Kostenvoranschlag nach BKP von LBM Partner AG, Schaffhausen)

- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	375'000
- Gebäudekosten (Basis Holzbau)	Fr.	* 8'330'000
- Umgebung (inkl. Gebäude Aussenlager)	Fr.	1'705'000
- Hochwasserschutzmassnahmen (Einfahrten)	Fr.	150'000
- Entschädigung an Kanton für Vorinvestition Hochwasserschutz	Fr.	100'000
- Baunebenkosten (Bewilligungen, Versicherungen)	Fr.	225'000
- Honorare (Basis Holzbau)	Fr.	* 1'880'000
- Unvorhergesehenes / Aufrundung (5 %)	Fr.	385'000
Total Baukosten neuer Werkhof	Fr.	13'150'000

Betriebseinrichtungen und Ausrüstungen

(Basis: Kostenschätzung SH POWER)

- Werkstatt- und Lagereinrichtungen	Fr.	550'000
- Krananlagen	Fr.	70'000
- Gastankstelle, Abstellplätze Velo,	Fr.	70'000
- Büroeinrichtungen, Archive, Garderoben	Fr.	270'000
- Schreibräume Monteure, Garderoben	Fr.	140'000
Total Betriebseinrichtungen und Ausrüstungen	Fr.	1'100'000

Rückbau- und Umzugskosten

(Basis: Kostenschätzung SH POWER)

Diese Kosten entsprechen dem Mehraufwand gegenüber einem Neubau am heutigen Standort.

- Anteil Realersatz Untertagespeicher „Paradies“ inkl. Rückbau Kugelspeicher, DRM-Stationen, Molchschleuse	Fr.	1'000'000
- Wiederaufbau Betriebs- und Leitwarte Gas / Wasser inkl. Signaltrassees zwischen Areal Lindli und Schweizersbild	Fr.	500'000
- Sanierung Altlasten, inkl. Entsorgung und Instandstellung Aushub nach AltIV, Rohrleitungen etc. (ohne Abbruch Gebäude)	Fr.	1'500'000
- aktivierte Rückbaukosten überzählige Gebäude Lindli	Fr.	1'200'000
- Umzugskosten	Fr.	250'000
- a.o. Abschreibungen für DRM-Station, Kugel, Infrastruktur	Fr.	270'000
Total Rückbau- und Umzugskosten	Fr.	4'720'000

Abstimmungskredit brutto (exkl. MWSt.) Fr. **18'970'000**

* Mehrkosten Holzbau-Variante gegenüber Massivbau-Variante ca. Fr. 1'170'000 (ca. + 9 %)

7. Baurechtsvertrag, Baurechtszins und Barwertberechnung

Der Kanton räumt der Stadt Schaffhausen (SH POWER) auf GB Schaffhausen Nr. 5743, im Bereich «Buchbrunnen» zwischen dem Werkhof Schweizersbild und der Reithalle des Reitvereins Schaffhausen ein Baurecht im Umfang von voraussichtlich 8'974 m² ein. Der Entwurf des Baurechtsvertrags liegt dieser Vorlage bei (Anhang).

Barwertberechnung für Baurechtszins

- max. Baurechtszins / a Fr. 39'665
- Laufzeit 50 Jahre
- Verzinsung 2 %

→ errechneter Barwert ca. Fr. 1'250'000

8. Finanzierungsbedarf

Die Finanzierung des Projektes erfolgt über die Investitionsrechnung von SH POWER. Aufgrund der Anzahl beschäftigter Personen in den drei Sparten Strom, Erdgas und Wasser sowie weiteren Parametern werden die Investitionsanteile zu gleichen Teilen von allen drei Sparten getragen (vgl. untenstehende Tabelle).

Aufteilung Finanzierung auf Bereiche SH POWER

	Erdgasversorgung	Wasserversorgung	Stromversorgung
Mitarbeiter Büro (Anzahl)	15	15	15
Mitarbeiter Monteure (Anzahl)	15	15	18
Lagerfläche und Werkstatt (m ²)	800	800	900
Fahrzeuge (Anzahl)	25	25	30
Aufteilung	1/3	1/3	1/3

SH POWER entstehen durch den Neubau des Werkhofes an einem neuen Standort Mehrkosten im Umfang von ca. 4'720'000 Franken (siehe Zusammenstellung Seite 20). Zusätzlich hat SH POWER neu dem Kanton für das zu überbauende Grundstück einen Baurechtszins zu bezahlen, dessen Barwert sich auf ca. 1'250'000 Franken berechnet. Im Gegenzug erhält die Stadt die Chance die frei werdenden Grundstücke zu veräussern und somit einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Mehraufwand von SH POWER durch den neuen Standort wie auch der Barwert des Baurechtszinses sollen aus dem mutmasslichen Erlös durch den Verkauf der frei werdenden Grundstücke Lindli und Ebnat finanziert werden.

Durch diese Lösung reduziert sich der Finanzierungsbedarf für SH POWER von 18.97 Mio. Franken auf neu netto ca. 13 Mio. Franken (alle Zahlen exkl. MWSt).

9. Absichtserklärung zur Reservation von Grundstücken für das Strassenverkehrsamt des Kantons und zur gegenseitigen Einräumung eines Baurechts zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen

9.1 Ausgangslage

Im Rahmen des gemeinsamen Projekts GWH "Gemeinsamer Werkhof" werden drei Teilprojekte geführt. Mit einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass auf dem kantonseigenen Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5743 im Schweizersbild neben dem eigentlichen gemeinsamen Kompetenzzentrum Tiefbau (TP1) sowohl der Neubau eines Werkhofes für SH POWER (TP2) als auch der Neubau für das Kantonale Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (TP3) möglich wäre (vgl. Kapitel 3). Für die Erarbeitung der entsprechenden Vorlagen von Stadt und Kanton wurden die drei Vorhaben bis zur Vorprojektstufe ausgearbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass TP2 und TP3 auf dem zur Verfügung stehenden Teilareal nur realisiert werden können, wenn grosse Teile des Gebäudevolumens von TP2 unterirdisch gebaut werden. Da das Teilareal im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist (belasteter Ablagerungsstandort ohne Überwachungs- resp. Sanierungsbedarf) ist für die bei Aushubarbeiten anfallenden Inertstoffe mit enormen Entsorgungskosten zu rechnen.

Im Dokument "Variantenstudien/ Kostenoptimierungen" vom 1. April 2014 wurde anhand von 5 Varianten (A- E) aufgezeigt, dass alleine die Altlastensanierung bis zu 5.4 Mio Franken oder rund 20 % des gesamten Aufwandes ausmachen könnte.

Der Steuerungsausschuss des Projekts Gemeinsamer Werkhof hat sich in den Sitzungen vom 12. Februar 2014 und 25. Juni 2014 eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt, und ist zum Schluss gekommen, dass TP2 in der ökonomischen Variante D (ohne Untergeschoss) weitergetrieben wird, mithin für TP3 auf dem Areal Schweizersbild kein Platz reserviert werden muss. Im Papier "Prüfung Standortalternativen" vom 14. Mai 2014 werden sieben mögliche alternative Standorte für TP3 aufgezeigt. Der Steuerungsausschuss hat entschieden, dass ein Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes an den Standorten 2 (Ebnatring, heute Werkhof SH POWER) und 3 (Solenberg, freie Bauparzelle) sinnvoll ist und möglich sein sollte

Da zum heutigen Zeitpunkt eine definitive Entscheidung dazu noch nicht nötig ist, sollen beide im Eigentum der Stadt stehenden Standorte als mögliche Areale für den Neubau reserviert werden. Auf eine Optionsprämie für die Einräumung der Baurechtsreservation wird verzichtet. Der Stadtrat hat die entsprechende Absichtserklärung am 9. Dezember 2014 genehmigt.

9.2 Absichten

Der Kanton stellt der Stadt auf GB Nr. 5743 voraussichtlich 8'974 m² im Baurecht zur Verfügung, um darauf den Werkhof von SH POWER in der Variante D zu realisieren.

Die Stadt reserviert im Gegenzug GB Nr. 4774 (6'139 m²) und eine Teilfläche von GB Nr. 21151 (12'003 m²) mit einem Ausmass von rund 6'500 m² zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf an den Kanton, wenn die Auslagerung des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes spruchreif wird.

9.3 Befristung/ Bedingungen/ Vorbehalte

Stadt und Kanton beabsichtigen, sich die besagten Flächen zu übertragen bzw. im Baurecht abzugeben.

Die Stadt beabsichtigt, die beiden Alternativstandorte für das Vorhaben des Kantons während zehn Jahren zu reservieren. Der Kanton nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den beiden Grundstücken um die letzten strategischen Grundstücke der Stadt in diesem Gebiet handelt. Sollte die Stadt für einen der beiden Standorte vorzeitig Verwendung haben (Ansiedlung einer Firma), soll das mit dem Kanton frühzeitig abgesprochen werden. Der Kanton nimmt in einem solchen Fall

innert nützlicher Frist Stellung und tritt seinerseits in den Baurechtsvertrag oder verzichtet auf das Grundstück.

10. Fazit und weiteres Vorgehen

Das Projekt «Gemeinsamer Werkhof» im Areal Schweizerbild stellt für alle Projektpartner - Kanton, Stadt und SH POWER - eine einmalige Chance dar. Mit der zukünftigen Zusammenarbeit und insbesondere der Bildung eines Kompetenzzentrums Tiefbau für Kanton und Stadt Schaffhausen ergeben sich grosse organisatorische und betriebliche Synergien. Die Tiefbauleistungen für den Kanton und die Stadt Schaffhausen werden aus einer Hand erbracht. Ebenso können Synergien zwischen Tiefbau und SH POWER genutzt werden. Die Leistungen des KTS sind zukünftig ausbaubar, sodass auch weitere Gemeinden vom KTS profitieren können. Aus der gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur im Areal Schweizerbild resultieren bedeutende finanzielle Vorteile für beide Seiten Kanton und Stadt. Attraktive Areale an der Hochstrasse und am Lindli können der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen empfehlen aus den erwähnten Gründen, dem Gemeinschaftsprojekt zuzustimmen.

Der Kreditantrag von brutto 18'970'000 Franken (zuzüglich MwSt) zum Bau eines neuen Werkhofs SH POWER auf der im Baurecht abgegebenen Arealfläche «Buchbrunnen» wird dem Grossen Stadtrat und anschliessend den Stimmberechtigten daher gleichzeitig mit der Vorlage «Kompetenzzentrum Tiefbau» unterbreitet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Projekte «Kompetenzzentrum Tiefbau» und «Werkhof SH POWER» keine direkte Abhängigkeit aufweisen. Wenn eines der beiden Projekte vom Parlament oder dem Souverän nicht genehmigt wird, kann das andere trotzdem realisiert werden.

11. Voraussichtlicher Terminplan

Nach Abschluss der parlamentarischen Beratung:

- Volksabstimmung Sommer/Herbst 2015
- Bauplanung ab Genehmigung in der Volksabstimmung
- Baugesuch ab Dezember 2015
- Bauphase ab 2016 / 2017
- Bezug im Herbst / Winter 2017 / 2018

12. Zuständigkeiten und Verfahren

Die Realisierung des Neuen Werkhofes SH POWER wird von SH POWER durchgeführt und begleitet.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend «Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild».
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Investitionskredit für den Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild in der Höhe von brutto 18'970'000 Franken (zuzüglich MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung von SH POWER.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass die Finanzierung des Mehraufwandes durch den Neubau an einem neuen Standort sowie der Barwert des neu zu entrichtenden Baurechtszinses durch eine entsprechende Entnahme aus dem Wohnraumentwicklungsfonds sichergestellt wird, dem die Erlöse aus dem Verkauf der beiden Grundstücke Lindli und Ebnat zufließen.
4. Der Grosse Stadtrat nimmt vom Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen dem Kanton Schaffhausen und der Einwohnergemeinde Schaffhausen zur Bebauung des Grundstückes „Buechbrunnen“ im Schweizersbild Kenntnis. Er bewilligt die jährlich wiederkehrenden Kosten in der Höhe von 39'665 Franken zu Lasten der Laufenden Rechnung von SH POWER.
5. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Beschluss des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend Absichtserklärung zur Reservation von Grundstücken für das Strassenverkehrsamt des Kantons mit Verzicht auf eine Optionsprämie für Baurechtsvergabe und zur gegenseitigen Einräumung eines Baurechts zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen.
6. Ziff. 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage
Baurechtsvertrag

Gemeinde Schaffhausen

Beleg Nr.

vom

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Der

Kanton Schaffhausen,
Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

*vertreten durch den Regierungsrat, namens diesem handelnd der Bevollmächtigte ...
gemäss Beschluss vom xx.xx.xxxx*

und die

Einwohnergemeinde Schaffhausen,
Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

*vertreten durch den Stadtrat, namens diesem handelnd der Bevollmächtigte
gemäss Beschluss vom xx.xx.xxxx*

vereinbaren den nachbeschriebenen Baurechtsvertrag:

A. Feststellung

Der Kanton Schaffhausen ist Eigentümer des Grundstückes

Grundbuch Schaffhausen Nr. 5743

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	28'379
Ortsbezeichnung	Buchbrunnen
Plan Nummer	177
Beschrieb	Gebäudegrundfläche, Umgelände und Weg
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Industrie-/Gewerbebaute 5322 Industrie-/Gewerbebaute 5322 A
Strasse	Schweizersbildstrasse 6971 Industrie-/Gewerbebaute 5322 B Industrie-/Gewerbebaute 5322 C Klein-/Nebenbaute 5322 E Klein-/Nebenbaute 5322 F Industrie-/Gewerbebaute 5322 G Industrie-/Gewerbebaute 5322 H Schweizersbildstrasse 73 Industrie-/Gewerbebaute 5322 J Klein-/Nebenbaute 5322 K Industrie-/Gewerbebaute 5465 im Dritteigentum

Anmerkungen

Datum	Stichwort
13.03.2003	Belasteter Standort/Zerstückelungsverbot Register-Nr. A.2003/000100 Beleg-Nr. 2003/923

Dienstbarkeiten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Datum	Stichwort
21.01.1977	L Kanalisations-Baurecht z.G. Einwohnergemeinde Schaffhausen, Oeffentl.-rechtl. Körperschaft, Register-Nr. D.UEB/001053 Servitutenregister 8333

- 27.05.1987 L Baurecht für Oelschlamm-Wasser-Trennanlage mit Benutzungsrecht am Umgelände, insgesamt ca. 1480 m², - übertragbar - gültig bis 31.12.2040.
z.G. Eigentümer des verselbständigten Rechts, verselbständigt unter Schaffhausen Nr. 8526
Register-Nr. D.UEB/000384
Servitutenregister 10340
Beleg-Nr. 2000/3251
- 20.12.2001 L Uebertragbares Durchleitungsrecht für Kabelanlage sowie Pflanzbeschränkung, gültig bis 20.12.2026.
z.G. Telia International Carrier Switzerland AG, Aktiengesellschaft, Zürich
i-21 Schweiz AG, Aktiengesellschaft, Lancy
Alcatel Schweiz AG, Aktiengesellschaft, Zürich
Register-Nr. D.2001/000466
Beleg-Nr. 2001/4522

B. Baurecht

I. *Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung*

Inhalt und Dauer des Baurechts

Art. 1

Der **Kanton Schaffhausen**,

als Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Schaffhausen Nr. 5743

räumt der

Einwohnergemeinde Schaffhausen,
öffentlich-rechtliche Körperschaft

nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt,

im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem **Grundstück GB Nr. 5743** gemäss den nachfolgenden Vertrags- und den gesetzlichen Bestimmungen einen Werkhof, bestehend aus Werkhof / Logistik / Büro zu erstellen, sowie das nachfolgend umschriebene Umgelände ausschliesslich zu benützen (vgl. dazu aber die Einschränkung in Art. 21 nachfolgend).

Die Begründung von Unterbaurechten und von Stockwerkeigentum, bauliche Erweiterungen und wesentliche Nutzungsänderungen, insbesondere solche die baubewilligungspflichtig sind, sowie Änderungen am Verwendungszweck (Werkhof) dürfen nur mit

schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers vorgenommen werden. Führt eine solche Änderung zu einer höherwertigen Nutzung der Baurechtsfläche, hat der Grundeigentümer das Recht, eine ausserordentliche Neufestsetzung des Landwertes gemäss Art. 5 zu verlangen und auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme/Umnutzung umzusetzen.

Die zu erstellende Baute steht im Eigentum der Baurechtsberechtigten und ist während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 2

Die Baurechtsfläche beträgt ca. 8'974 m² und ist in der Messurkunde Nr. 2714-0xx des Amtes für Geoinformation des Kantons Schaffhausen dargestellt. Die Messurkunde bildet Bestandteil dieses Vertrages.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes und allfällige Bepflanzungen auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten.

Art. 3

Das Baurecht wird für die Dauer von 50 (fünfzig) Jahren ab heute eingeräumt.

Vgl. hierzu auch Art. 23.

Art. 4

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Schaffhausen aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer 12537**.

II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung

Art. 5 - Baurechtszins

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins), zu bezahlen, gemäss nachfolgender Berechnung:

Landwert

Der Landwert wird folgendermassen festgelegt:

ca. 8'974 m² zu Fr. 221.00/m² (Franken zweihunderteinundzwanzig per Quadratmeter), ergibt

ca. Fr. 1'983'254.00

Anpassung des Landwertes an die Teuerung

Der vorstehende Landwert gilt für die Dauer von fünf Jahren, von der Grundbucheintragung an gerechnet. Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre den Veränderun-

gen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Neufestsetzung des massgebenden Landwertes

Alle 25 Jahre, gerechnet ab Grundbucheintragung, wird der massgebliche Landwert neu durch das kantonale Amt für Grundstückschätzungen (AGS) im Sinne eines Schiedsgutachtens ermittelt. Basis der Neuschätzung bildet der **Verkehrswert (= Marktwert) des vom Baurecht betroffenen Landes**. Bei der Verkehrswertfestlegung des Landes ist die bestehende Baurechtsbaute zu berücksichtigen.

Die jeweilige Neufestsetzung des massgeblichen Landwertes durch das AGS erfolgt auf Verlangen des Baurechtsbelasteten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Massgebender Zinssatz

Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem jeweiligen Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Fälligkeit

Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang (nachsüssig) jeweils auf 30.06. und 31.12. zur Zahlung fällig. Der Kanton Schaffhausen stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechtes.

Art. 6 - Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat der Grundeigentümer keine Entschädigung zu entrichten. Dagegen ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen auf ihre Kosten zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Rekultivierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechtes oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch den Grundeigentümer.

Die während der Baurechtsdauer auf der Baurechtsfläche allfällig entstandenen Verunreinigungen und Altlasten, sind vollständig auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu beseitigen.

Der Grundeigentümer ist in diesem Zusammenhang berechtigt, vorgängig des Heimfalls durch die zuständige Umweltbehörde eine technische Bodenanalyse zu verlangen. Die Kosten dieser Analyse werden je hälftig getragen.

Zu röm. II Vormerkungsvereinbarung

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

Vereinbarungen zu Baurecht vom _____ (Baurechtszins; Aufhebung Entschädigungspflicht beim Heimfall und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes)

Bemerkung

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufsrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) vgl. Art. 14 und 15 -hinten-.

III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung

Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über und Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

Art. 8 - Erschliessung

Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Parteien stellen fest, dass das baurechtsbelastete Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (geführt beim Interkantonalen Labor, Mühlentalstrasse 184, 8200 Schaffhausen) verzeichnet ist und im Grundbuch die Anmerkung „Belasteter Standort / Zerstückerungsverbot“ besteht. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Vollzug dieses Baurechtsvertrages deshalb der Zustimmung durch das Interkantonale Labor bedarf.

Betreffend der Belastungen des Vertragsobjektes bestehen heute folgende Grundlagen:

- Flash Report vom 24.05.1995 der Zürich Versicherungs-Gesellschaft Risk Engineering;
- Standortdossier vom 09.09.1998;
- Technische Untersuchung (Baggerschlitz und Materialanalysen) vom 06.12.2002 der Oekogeo AG;
- Gutachten Baugrundabklärung, Dr. von Moos AG, 8037 Zürich vom 27.03.2014.

Der Grundeigentümer bestätigt, dass - mit Ausnahme der in den vorstehenden Berichten enthaltenen Belastungen - ihm keine weiteren Abfall- oder Schadstoffbelastungen des Vertragsobjektes bekannt sind.

Die Baurechtsberechtigte ist sich bewusst, dass die von ihr geplante Werkhofherstellung aufgrund der Belastungssituation altlasten-/abfallrechtliche Bereinigungen erfordert und deshalb Mehrkosten anfallen.

In Kenntnis dieser Ausgangslage vereinbaren die Parteien, dass die Baurechtsberechtigte die im Zusammenhang mit der Neubauerstellung anfallenden Bereinigungskosten (inkl. Untersuchungs-, Entsorgungs- und allfälliger Auffüllkosten) vollständig übernimmt und gleichzeitig den Grundeigentümer hiervon entlastet.

Die von der Baurechtsberechtigten vorzunehmende Bereinigung hat grundsätzlich im Umfange der gesetzlichen Mindestvorgaben zu erfolgen. Sofern der Grundeigentümer eine weitergehende Bereinigung wünscht, wird diese ebenfalls von der Baurechtsberechtigten ausgeführt, die anfallenden Mehrkosten aber vom Grundeigentümer entschädigt. Nicht zu entschädigen sind aber allfällige zeitliche Verzögerungen. Das von der Baurechtsberechtigten zu erstellende Entsorgungskonzept ist vom Grundeigentümer zu genehmigen.

Sämtliche im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens nicht zu bereinigenden Belastungen (Altlasten, Abfälle) des baurechtsbelasteten Grundstückes verbleiben ausdrücklich (und unter vollständiger Befreiung der Baurechtsberechtigten) in der Zuständigkeit und Verantwortung des Grundeigentümers. Diesem stehen deshalb auch allfällige Rechtsansprüche aus Verursacherhaftung alleine zu.

Die vorstehend vereinbarte Kostentragungsregelung wurde bei der Bemessung des Landwertes berücksichtigt.

Art. 10 - Miete

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstiges Nutzungsverhältnisse.

Art. 11 - Unterhalt

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 12 - Planung / Bauvorhaben

Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.

Art. 13 - Baubeginn

Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages (Art. 24 hinten) zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug -aus Gründen, welche sie zu vertreten hat- mit dem Bau begonnen haben und nachfolgend auch eine von der Grundeigentümerin angesetzte angemessene Nachfrist ungenutzt verstreichen lassen, ist der Baurechtsvertrag aufzuheben. Die Baurechtsberechtigte hat die anfallenden Baurechtsaufhebungsgebühren des Grundbuchamtes zu übernehmen.

Art. 14 - Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl der Grundeigentümer am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Inhaberin des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft (soweit dieses durch die Ausübung ihres Rechtes in Anspruch genommen wird), ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

Die Parteien vereinbaren, dass eine Übertragung des Baurechtes seitens der Einwohnergemeinde Schaffhausen auf eine verselbständigte SH Power kein Vorkaufsfall darstellt.

Die vorstehende Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten ist beim baurechtsbelasteten Grundstück im Grundbuch vorzumerken.

Art. 15 - Sicherung des Baurechtszinses

Auf eine Sicherung des Baurechtszinses wird verzichtet, solange die Einwohnergemeinde Schaffhausen oder eine verselbständigte SH Power Inhaberin des Baurechtes ist.

Art. 16 - Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

Art. 17 - Gebühren

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Grundeigentümer und der Baurechtsberechtigten bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtsparzelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Auftraggeber und Auslöser für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist der Grundeigentümer, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten der Baurechtsberechtigten belastet wird.

Art. 18 - Abgaben und Haftung

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, beim Grundeigentümer erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte diesem in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden vom Grundeigentümer getragen.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird der Grundeigentümer trotzdem als Eigentümer des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihm in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.

Art. 19 - Leitungsrechte

Die Baurechtsberechtigte duldet zu Gunsten des Grundeigentümers entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender wie auch die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.

Art. 20 - Hochwasserschutz

Der Grundeigentümer hat das Fortbestandsrecht für die neu erstellte Schutzmauer entlang der Schweizersbildstrasse (südliche Grenze). Wo diese für Zufahrten durchbrochen wird, müssen von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten Klappschotten eingebaut werden.

Art. 21 - Fuss- und Fahrwegrecht / Abfahrtsrampe

Auf der westlichen Seite des Gebäudes Nr. 5322 B befindet sich ein Tor. Die Baurechtsberechtigte räumt dem Grundeigentümer das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht über den südöstlichen Teil der Baurechtsfläche ein, als Zugang / Zufahrt zur kantonseigenen Halle, gemäss beigefügtem Plan. [Der Plan ist bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages beizubringen.]

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich ferner, im Zuge der Erstellung ihrer Baurechtsbaute auf eigene Kosten eine Abfahrtsrampe samt Überdeckung als unterirdischer Zugang zur Werkhalle des Kantons, wie diese im beigefügten Plan ersichtlich ist, zu erstellen. Die sich innerhalb des Baurechtsperimeters befindliche Überdeckung steht, soweit es sich dabei nicht um die Verkehrsfläche für die Halle des Kantons handelt, der Baurechtsberechtigten zur oberflächlichen Nutzung zu.

Der Betrieb, der bauliche Unterhalt und die Erneuerung der Rampe liegen vollständig beim Grundeigentümer. Demgegenüber sind der Betrieb, der bauliche Unterhalt und die Erneuerung der Überdeckung von der Baurechtsberechtigten zu tragen.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Parteien, dass an die Grenze zwischen der Baurechtsfläche und dem übrigen baurechtsbelasteten Grundstück keine Grenzvorrichtungen (Mauern, Zäune etc.) angebracht werden dürfen.

Art. 22 - Weiterüberbindung

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Art. 23 - Verhandlungsverpflichtung über die Verlängerung des Baurechts

Sofern die Baurechtsberechtigte dies wünscht, verpflichtet sich der Grundeigentümer über eine Verlängerung des Baurechtes um 25 (fünfundzwanzig) Jahre zu verhandeln.

Der entsprechende Verhandlungsantrag kann frühestens nach 25 Jahren nach Vertragsvollzug, spätestens aber 5 Jahre vor Ablauf des Baurechtes gestellt werden. Der Antrag ist dem Grundeigentümer schriftlich einzureichen unter Angabe der Verhandlungsdelegation der Baurechtsberechtigten.

Art. 24 - Feststellungen

Die Parteien halten folgendes fest:

- a/ Die rechtskräftigen Zustimmungen der zuständigen politischen Instanzen des Grundeigentümers und der Baurechtsberechtigten liegen vor.
- b/ Die rechtskräftige Baubewilligung für das von der Baurechtsberechtigten geplante Neubauprojekt (vgl. Art. 12 und 13 hiavor) liegt vor.
- c/ Die Zustimmung des Interkantonalen Labors zur Baurechtsbegründung gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des USG liegt vor.

Art. 25 - Vertragsvollzug

Diese Baurechtsvertrag wird heute, direkt anschliessend an die öffentliche Beurkundung zur Grundbucheintragung angemeldet.

Grundbuchanmeldung

Zur Eintragung in das Grundbuch Schaffhausen wird angemeldet:

1. die **Personaldienstbarkeit** Baurecht für Werkhof, mit Benützungsrecht am Um-
gelände (Baurechtsfläche 8'974 m²), dauernd 50 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h.
bis _____, zulasten des Grundstückes GB-Nr. 5743,
zugunsten Einwohnergemeinde Schaffhausen, resp. des Eigentümers des ver-
selbständigten Rechtes – verselbständigt unter GB-Nr. 12537.
2. die **Aufnahme des Baurechtes** im Grundbuch unter der GB-Nr. 12537 wie folgt:
Selbständiges und dauerndes Baurecht für Werkhof, mit Benützungsrecht am Um-
gelände (Baurechtsfläche 8'974 m²), übertragbar, zu Lasten GB-Nr. 5743, dauernd
bis _____, mit dem Eigentumsrecht der Einwohnergemeinde Schaffhau-
sen.
3. die **Vormerkung** bei GB-Nr. 5743 und GB-Nr. 12537:
Vereinbarungen zu Baurecht vom _____ (Baurechtszins; Aufhebung Entschä-
digungspflicht beim Heimfall und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustan-
des)
4. die **Vormerkung** bei GB Nr. 5743
Abänderung Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten.

Schaffhausen;

Der Grundeigentümer:
Kanton Schaffhausen

Die Baurechtsberechtigte:
Einwohnergemeinde Schaffhausen

.....
Der Bevollmächtigte:

.....
Der Bevollmächtigte:

Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen
vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet
worden.

Schaffhausen,

Die Urkundsperson:

Dear Sir,
I have the honor to acknowledge the receipt of your letter of the 10th inst. in relation to the above matter.

The same has been referred to the proper authorities for their consideration and they will be glad to hear from you again.

I am, Sir, very respectfully,
Your obedient servant,
J. H. [Name]

[Name]
[Address]



Vorlage

Neubau Werkhof **SH POWER** im Schweizersbild



STADTRAT

STADTHAUS
Postfach 1000
8201 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 - 632 51 11
FAX 052 - 632 52 53

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 9. Dezember 2014

Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild, Schaffhausen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen im Rahmen des Gesamtprojektes der Zusammenführung der Tiefbauämter von Stadt und Kanton Schaffhausen zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen (nachfolgend KTS) die Vorlage für den Bau eines neuen Werkhofes für die Städtischen Werke Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfall (im Folgenden SH POWER genannt) auf dem Areal des kantonalen Werkhofes im Schweizersbild. In der Vorlage enthalten ist die Kompetenzerteilung an SH POWER, mit dem Kanton Schaffhausen den notwendigen Baurechtsvertrag zur Nutzung einer Parzelle im Schweizersbild abzuschliessen.

Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen unterbreiten dem Kantonsrat bzw. dem Grossen Stadtrat parallel zu dieser Vorlage je eine separate Vorlage betreffend «Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen» auf dem Areal des heutigen kantonalen Werkhofes Schweizersbild.

Zusammenfassung

Im Rahmen des Gesamtprojektes der Zusammenführung der Tiefbauämter von Stadt und Kanton Schaffhausen zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen ist gleichzeitig der Bau eines neuen Werkhofes für SHPOWER auf dem Areal des kantonalen Werkhofes im Schweizersbild geplant.

Dadurch könnten im Rahmen der Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen das heutige Gaswerkareal und seine Gebäude am Lindli und das Werkhofareal an der Ebnatstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Dem Grosse Stadtrat wird ein Investitionskredit in der Höhe von brutto 18'970'000 Franken (exkl. MWSt.) zu Lasten der Investitionsrechnung von SH POWER zur Genehmigung unterbreitet. Der Mehraufwand durch den Neubau an einem neuen Standort und der Barwert des neu zu entrichtenden Baurechtszinses von zusammen total ca. 5'970'000 Franken soll aus dem mutmasslichen Verkaufserlös der beiden frei werdenden Grundstücke Lindli und Ebnat (gem. AGS ca. 18'192'000 Franken) finanziert werden.

1. Einleitung

Das Gaswerk der Stadt Schaffhausen führt seinen Betrieb seit der Erstellung im Jahre 1860 im Areal „Lindli“ an der Rheinuferstrasse. Am 7. Oktober 1969 bezog Schaffhausen erstmals Ferngas aus der zentralen Produktionsanlage der Gasverbund Ostschweiz AG in Schlieren, und damit konnte der letzte Ofen zur Stadtgasproduktion abgeschaltet werden. Damit endete im Schaffhauser Gaswerk nach 109 Jahren das Zeitalter der Gasproduktion aus Steinkohle. 1973 erfolgte in Schaffhausen als erster Stadt in der Schweiz die Umstellung auf Erdgas. Seit 1885 werden auf dem Areal des ehemaligen Gaswerks auch die Belange des Wasserwerks bearbeitet. Seit 2008 beherbergt das Areal Werkhof Lindli auch das Lager und die Montageequipen des Elektrizitätswerks Stadt Schaffhausen.

Mit der geplanten Zusammenlegung der Werkhöfe der Stadt (Tiefbauamt) und des Kantons Schaffhausen ist vorgesehen, auch die Räumlichkeiten der Werkhöfe von SH POWER im Schweizersbild unterzubringen. Dadurch könnten das heutige Gaswerkareal und seine Gebäude und das Werkhofareal an der Ebnatstrasse einer neuen Nutzung zugeführt werden.

1.1 Projektüberblick

Kanton und Stadt Schaffhausen betreiben unabhängig voneinander mehrere Werkhöfe, die sich an verschiedenen Standorten befinden. Während der Kanton seine Nutzungen auf dem Areal Schweizersbild konzentriert hat, sind diejenigen der Stadt und von SH POWER auf mehrere Standorte verteilt. So betreibt das städtische Tiefbauamt seine Verwaltung an der Pfarrhofgasse und den Werkhof an der Hochstrasse. SH POWER betreibt ihre Werkhöfe am Lindli und im Ebnat. Die Tätigkeiten und Infrastrukturnutzungen der Tiefbau- und Werkorganisationen weisen grosse Ähnlichkeiten auf. Es besteht dementsprechend ein grosses Synergiepotential. Zudem sind die Werkhöfe des städtischen Tiefbauamts an der Hochstrasse und von SH POWER am Lindli dringend sanierungsbedürftig. Es stellt sich auf städtischer Ebene auch die Frage einer Umnutzung dieser attraktiven Standorte im Rahmen der Wohnbauförderung. Deshalb wird die Zusammenlegung der Werkhöfe von Kanton und Stadt bereits seit mehreren Jahren thematisiert.

1.2 Vorgeschichte

Bereits im Jahr 2004 haben der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen eine Projektgruppe «Zusammenführung der Tiefbauämter» eingesetzt. Gestützt auf den Schlussbericht vom 28. September 2004 hat der Regierungsrat mit Beschluss vom 26. Oktober 2004 festgehalten, dass eine Realisierung des Modells «Zusammenführung zu einer WOV-Amtsstelle mit Leistungsaufträgen» zu priorisieren sei. Möglich sei aber auch das Modell «Einkauf/Tausch Leistungsmodul, gemeinsame/r Werkstatt/Werkhof». In der Folge hat die Firma *boesch logistics* die Konzeptstudie «Werkhof Stadt Schaffhausen» erarbeitet. Mit Schreiben vom 5. Juli 2007 an den Regierungsrat hat der Stadtrat Schaffhausen seinen Grundsatzentscheid über das weitere Vorgehen in der Frage der Zusammenführung verschiedener Werkhöfe bekannt gegeben. Die Konzeptstudie «Werkhof Stadt Schaffhausen» habe aufgezeigt, dass die Realisierung eines eigenen städtischen Werkhofes für städtische Abteilungen (städtisches Tiefbauamt, Hochbauamt, städtische Forstverwaltung, Verwaltungspolizei, Museum und Stadtgärtnerei) die vielversprechendste Lösung darstelle. Das Synergiepotenzial sei bei einer Zusammenlegung aller städtischen Werkhöfe grösser als bei einer Zusammenführung lediglich des städtischen Werkhofs Hochstrasse mit dem Werkhof des kantonalen Tiefbauamts im Schweizersbild. Im Herbst 2008 wurde das städtische Hochbauamt dann beauftragt, die generelle Machbarkeit der Zusammenführung der städtischen Werkhöfe (gemäss Studie *boesch logistics*, ohne Museum) auf dem Werkhof Schweizersbild zu prüfen. Die Studie

zeigt die generelle Machbarkeit eines gemeinsamen Werkhofs mit den gewünschten städtischen Abteilungen auf.

Im April 2009 haben der Regierungsrat und der Stadtrat beschlossen, die Zusammenlegung der Werkhöfe von Kanton und Stadt Schaffhausen im Areal Werkhof Schweizersbild weiter zu verfolgen. Unter der Leitung der Hochbauämter von Kanton und Stadt wurde im Januar 2010 der Ernst Basler Partner (EBP) Zürich der Auftrag für die Planungsleistungen erteilt (Machbarkeitsstudie; Definition des Vorhabens und Auswahlverfahren). Die daraufhin erarbeitete Machbarkeitsstudie vom Dezember 2011 zeigte auf, dass die Investitionen für die Erweiterung bzw. den Neubau eines gemeinsamen Werkhofs für Kanton und Stadt inklusive Werkhof von SH POWER bei rund 50 Mio. Franken liegt. Diese hohe Investitionssumme war auf eine mögliche Unterbringung der vielen städtischen Organisationen und eine Totalsanierung der bestehenden Betriebsgebäude zurückzuführen. Der Steuerungsausschuss beschloss daraufhin, dass die organisatorische Zusammenlegung der Tiefbauämter von Kanton und Stadt zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau weiter verfolgt werden solle, jedoch eine Reduktion der Abteilungen und somit des Raumbedarf wie auch der Infrastrukturkosten nötig sei.

1.3 Neulancierung des Projekts «Gemeinsamer Werkhof»

Insbesondere aufgrund der hohen Investitionssumme wurde in der Folge das vorstehend erwähnte Erweiterungs- bzw. Neubauprojekt nicht weiter verfolgt und eine kostengünstigere Variante gesucht, unter Einbezug einer Zusammenführung der Tiefbauämter von Kanton und Stadt in betrieblicher Hinsicht. Mit im wesentlichen gleichlautenden Beschlüssen bekräftigten der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen Mitte 2013 die Absicht, die Tiefbauämter von Stadt und Kanton zu einer kantonalen Organisationseinheit «Kompetenzzentrum Tiefbau» zusammenzuführen und die Leistungen zugunsten der Stadt Schaffhausen mittels einer Leistungsvereinbarung zu regeln. Weiter wurde entschieden, dass auf städtischer Seite nur das Tiefbauamt (Tiefbau und Entsorgung) und SH POWER im Projekt zu berücksichtigen sind. Weitere städtische Abteilungen wurden ausgeschlossen, da lediglich geringe Synergien mit den Tiefbauorganisationen von Kanton und Stadt zu erwarten sind. Es wurde eine Gesamtprojektleitung unter der Führung des Kantonsingenieurs und unter Einbezug des Kantonsbaumeisters, des Stadtgenieurs und des Direktors von SH POWER eingesetzt. Das Projekt wurde in Unterprojekte gegliedert, die sowohl die organisatorischen und vertraglichen wie auch die baulichen und finanziellen Aspekte zu berücksichtigen hatten. Zudem wurde der Projektleitung der Auftrag erteilt, die Unterbringung der Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes im Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu prüfen, da der Kanton für diese Amtsstelle im Zusammenhang mit dem mittelfristig geplanten Polizei- und Sicherheitszentrum bzw. der angestrebten Umnutzung des Klosterbezirks West auch einen neuen Standort benötigt. Die *Abbildung 1* zeigt das Vorgehenskonzept mit dem Zeitplan auf.

Als erstes wurden unter Berücksichtigung der Tätigkeiten von SH POWER die Zusammenführung der Tiefbauämter zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau und die daraus zu erwartenden Synergien analysiert. Die Erkenntnisse konnten so für die Projektdefinition der baulichen Massnahmen (Raumprogramm) berücksichtigt werden. Parallel dazu wurde ein räumliches Nutzungskonzept für alle drei zu berücksichtigenden Organisationen KTS, SH POWER und Strassenverkehrsamt erarbeitet. Das Nutzungskonzept definierte die den drei Projektpartnern zur Verfügung stehende Fläche. Es wurde bewusst der Ansatz von separaten Flächenzuteilungen gewählt, da so Kanton und Stadt die Investitionen transparent zugewiesen werden können und möglichst geringe Abhängigkeiten in den politischen Prozessen entstehen. Für das Strassenverkehrsamt wurde ein Bereich zwischen dem heutigen kantonalen Werkhof und der bestehenden Reithalle reserviert. Auf der Basis des Nutzungskonzepts wurden anschliessend die Vorprojekte für alle drei Organisationen erarbeitet. Dabei hat sich abgezeichnet, dass ein Neubau des Strassenverkehrsamts auf der vorgesehenen Fläche für SH POWER zu Zusatzinvestitionen in Millionenhöhe (in geringerem Ausmass auch für das KTS) führen würde. Insbesondere aufgrund des belasteten Standorts im

Schweizersbild (Giessereisand aus den Werken im Mühltal) wurde erkannt, dass auf den Bau von Untergeschossen verzichtet werden sollte. Zudem ist das Landpreisniveau im Areal Schweizersbild zu tief, um hohe Investitionen in Tiefgaragen zu rechtfertigen.

Die politischen Verantwortungsträger haben sich sodann entschieden, SH POWER aufgrund der organisatorischen und betrieblichen Synergien mit dem KTS und der zeitlichen Dringlichkeit den Vorrang auf dem Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu geben. Für das Strassenverkehrsamt wurde eine erweiterte Standortevaluation im Raum Schaffhausen durchgeführt. Es konnten zwei geeignete Standorte im Ebnat und im Solenberg gefunden werden, wobei sich das Land im Eigentum der Stadt befindet. Die Stadt Schaffhausen sichert dem Kanton mit einer Absichtserklärung (vgl. Kap. 9) die mittelfristige Verfügbarkeit dieser Parzellen zu, sofern der Werkhof der SH POWER im Areal Schweizersbild realisiert werden kann. Zudem käme für das Strassenverkehrsamt auch ein Areal der EKS AG in Beringen in Frage. Die Vorprojekte für das KTS und den Werkhof von SH POWER konnten daraufhin optimiert und abgeschlossen werden. Alle Parameter, die die Wirtschaftlichkeit des Projekts für den Kanton und die Stadt Schaffhausen (inkl. SH POWER) beeinflussen, lagen somit per Mitte 2014 vor. Unter Einbezug der kantonalen Finanzverwaltung und des städtischen Finanzreferats wurden die finanziellen Auswirkungen des Projekts auf die einzelnen Projektpartner geprüft. Das Projekt führt für die öffentliche Hand zu einer relevanten Wertschöpfung.

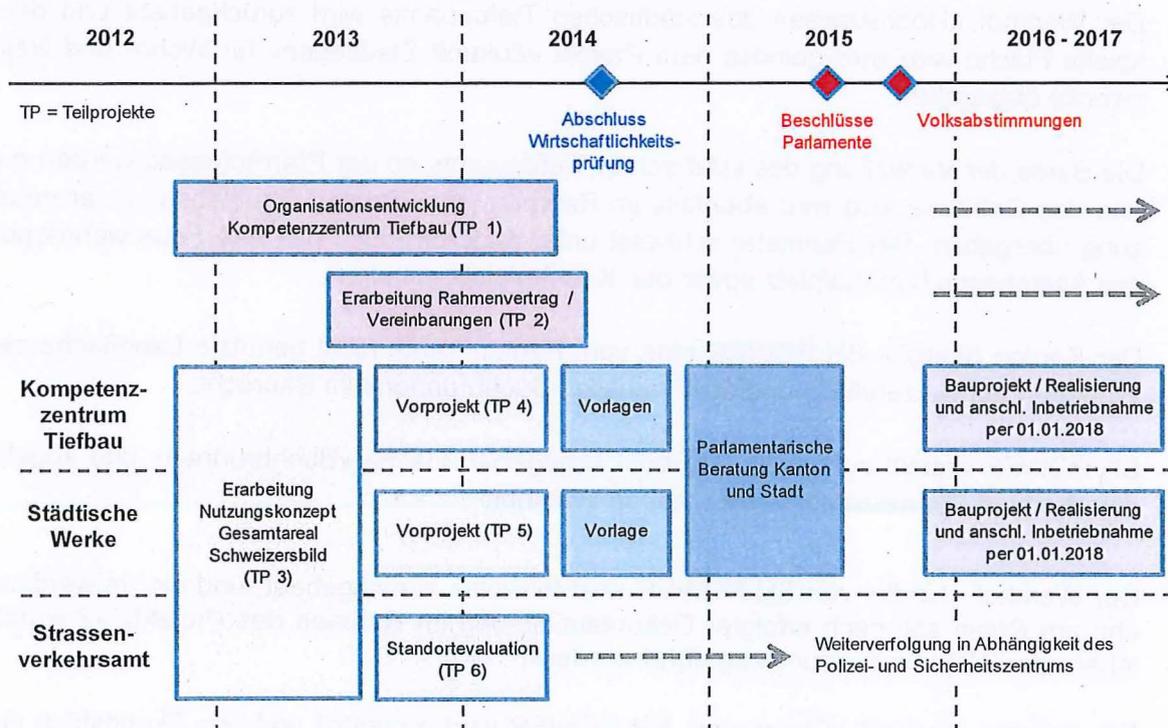
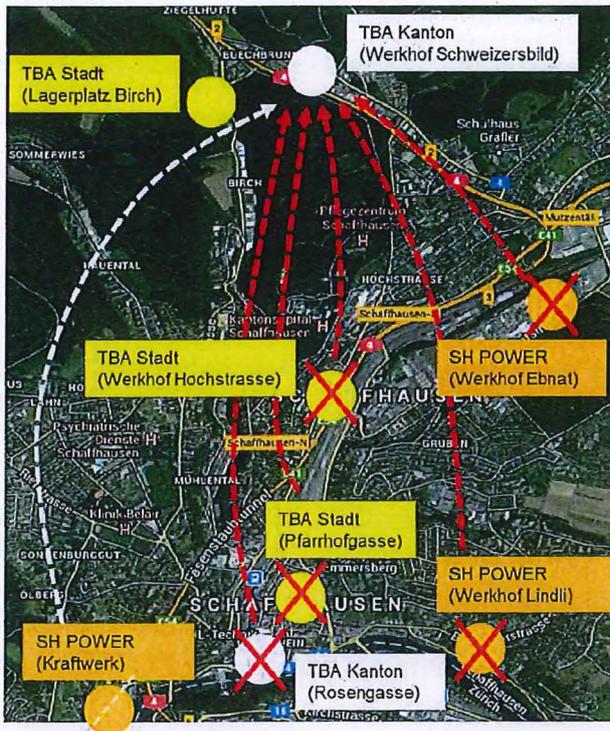


Abbildung 1: Vorgehenskonzept Projekt «Gemeinsame Werkhöfe»

1.4 Projektüberblick und Vorteile des «gemeinsamen Werkhofs»

Die Projektabsicht und die Chancen des «gemeinsamen Werkhofs» sind in der *Abbildung 2* dargestellt. Die Eckpunkte des Gemeinschaftsprojekts von Kanton und Stadt sind die folgenden:

- Die Büros der Verwaltung des kantonalen Tiefbauamts werden von der Rosengasse in den Werkhof Schweizersbild verlegt (bereits erfolgt per 1. Januar 2014).
- Der kantonale Werkhof «Schweizersbild» wird erweitert, sodass das städtische Tiefbauamt im Areal Schweizersbild integriert werden kann.
- Die Tiefbauämter von Kanton und Stadt werden zu einem kantonalen Kompetenzzentrum Tiefbau (KTS) zusammengeführt. Dieses erbringt zukünftig die Tiefbauleistungen für den Bund (Nationalstrassenunterhalt), den Kanton und die Stadt. Die Leistungen für den Bund und die Stadt werden auf Vollkostenbasis vom KTS den Bestellern in Rechnung gestellt. Bemerkung: Die Werkstatteleistungen des Tiefbauamtes der Stadt wurden bereits per 1. Januar 2012 dem Kanton übertragen.
- Die Aufgaben/Dienstleistungen der Kehricht- und Abfallentsorgung des städtischen Tiefbauamts werden nicht dem KTS übertragen. Der Kanton vermietet der Stadt im Werkhof «Schweizersbild» ein separates Gebäude für die städtische Entsorgungsabteilung (Garage).
- Der Werkhof «Hochstrasse» des städtischen Tiefbauamts wird zurückgebaut und die freigespielte Fläche wird gemäss dem Projekt «Zukunft Stadtleben» für Wohn- und Geschäftszwecke abgegeben.
- Die Büros der Verwaltung des städtischen Tiefbauamts an der Pfarrhofgasse werden aufgelöst und das Gebäude wird ebenfalls im Rahmen von «Zukunft Stadtleben» einer neuen Nutzung übergeben. Der Perimeter schliesst unter anderem auch das Alte Feuerwehrdepot, Teile des Altersheims Kirchhofplatz sowie den Kirchhofplatz mit ein.
- Der Kanton übergibt SH POWER eine vom Kanton heute nicht genutzte Landfläche zwischen Werkhof «Schweizersbild» und der Reithalle «Buchbrunnen» im Baurecht.
- SH POWER erstellt auf der im Baurecht abgegebenen Fläche «Buchbrunnen» und angelehnt an den Werkhof Schweizersbild einen neuen Werkhof.
- Der Werkhof «Lindli» von SH POWER wird teilweise zurückgebaut, und die freiwerdende Fläche am Rhein soll nach erfolgter Dekontaminierung im Rahmen des Projekts «Zukunft Stadtleben» der Wohnbaunutzung zugeführt werden.
- Der kleinere Werkhof «Ebnat» von SH POWER wird aufgelöst und das Grundstück einer gewerblichen Nutzung durch Dritte zugeführt.
- Der Lagerplatz «Birch» bleibt vorläufig als Lagerplatz für das KTS erhalten, mit der Absicht, das Materiallager stark zu verkleinern.



Kanton Schaffhausen:

- Optimierung der Infrastrukturnutzung und Nutzung der Landressourcen im Schweizersbild
- Synergienutzung «Kompetenzzentrum Tiefbau» mit der Stadt Schaffhausen und SH POWER

Stadt Schaffhausen:

- Verhinderung von hohen Investitionen in den Werkhof «Hochstrasse»
- Freispieler von attraktivem Wohnraum und anderweitig nutzbarer Liegenschaften
- Synergienutzung «Kompetenzzentrum Tiefbau»

SH POWER:

- Freispieler von attraktivem Wohnraum am Rhein und Gewerbefläche im Ebnat
- Konzentration der Standorte im Schweizersbild
- Synergienutzung mit dem «Kompetenzzentrum Tiefbau»

Abbildung 2: Projektüberblick und Vorteile des Projekts «Gemeinsame Werkhöfe» für die Projektpartner

Die Vorteile und damit die Wertschöpfung des «gemeinsamen Werkhofs» sind für das kantonale Tiefbauamt, das städtische Tiefbauamt und SH POWER unterschiedlich, da sich die jeweiligen Ausgangslagen der Partner unterscheiden. Durch die organisatorische Zusammenführung der Tiefbauämter zu einem Kompetenzzentrum Tiefbau und die räumliche Zusammenführung der Werkhöfe von Kompetenzzentrum Tiefbau und der SH POWER im Areal Schweizersbild entstehen allerdings für alle Projektpartner personelle und betriebliche Synergien. So können beispielsweise spezialisierte Mitarbeiter mit ihrem Know-how gezielter eingesetzt werden. Im Unterhaltsdienst ergeben sich operative Synergien, die sich in einer Reduktion von Stellen, Fahrzeugen und Geräten widerspiegeln. Das KTS und die SH POWER können sich gegenseitig Dienstleistungen erbringen, was auf beiden Seiten zu Einsparungen führt. Die Abteilung Kehricht und Entsorgung der Stadt Schaffhausen bezieht die Werkstattleistungen vom KTS. Bei Personalengpässen werden Mitarbeiter des KTS für die Entsorgungsaufgaben und umgekehrt eingesetzt.

Beim Kanton ergeben sich insbesondere Chancen in einer besseren Nutzung des bestehenden Werkhofareals im Schweizersbild. Das investierte Kapital in die Werkhofinfrastruktur wird mit der Übernahme der städtischen Leistungen auf einen grösseren Leistungsumfang abgewälzt. Dem Kanton erwachsen dadurch finanzielle Vorteile, indem er anteilmässig anhand des städtischen Leistungsumfangs für die Infrastrukturnutzung entschädigt wird. Daneben erwirtschaftet der Kanton einen Ertrag aus der Baurechtsabgabe der Teilfläche zur Reithalle hin (Bereich Buchbrunnen).

Auf städtischer Seite kann dank der Integration des Tiefbauamts in das KTS im Schweizersbild auf umfangreiche Investitionen verzichtet werden. Der Werkhof des städtischen Tiefbauamtes an der Hochstrasse ist in einem sehr schlechten Zustand. Ein Ersatzneubau wäre unumgänglich. Die Investitionskosten eines Neubaus an der Hochstrasse würden die im Schweizersbild anfallenden Investitionen gemäss Kostenschätzung übersteigen. Zudem ermöglicht es der Stadt Schaffhausen mit dem Abbruch des Werkhofs «Hochstrasse» das freigespielte Baufeld für den Wohnungsbau zu nutzen. Weiter wird durch den Wegzug der städtischen Verwaltung des Tiefbauamts von der Pfarrhofgasse ein Altstadtgebäude frei, was eine ganzheitliche Arealplanung beim Kirchhofplatz, inkl. Altes Feuerwehrdepot, Pfarrhofgasse ermöglicht.

SH POWER hat mit dem Werkhof «Lindli» eine ähnliche Ausgangslage wie das städtische Tiefbauamt. Die Werkhofinfrastruktur muss dringend ersetzt werden. Ein Ersatz des Werkhofs an der sehr attraktiven Wohnlage am Rhein ist aus wirtschaftlichen und siedlungsplanerischen Überlegungen nicht sinnvoll. Der Bau eines neuen Werkhofs im Schweizersbild – angelehnt an das KTS – drängt sich somit auf. Mit dem Freispielen der Areale am «Lindli» und im «Ebnat» können die Mittel, um im Schweizersbild die Neuinvestition zu decken, weitgehend erwirtschaftet werden.

1.5 Organisatorische und betriebliche Synergien

Durch die organisatorische Zusammenlegung der Tiefbauämter können personelle und betriebliche Synergien genutzt werden, von denen beide Seiten, Kanton und Stadt, profitieren (vgl. Vorlage Kompetenzzentrum Tiefbau Schaffhausen, Kap. 3.5.).

Neben dem Synergieeffekt zwischen den Tiefbauämtern werden auch Synergien zwischen SH POWER und dem KTS. Mit der räumlichen Zusammenführung der Werkhöfe inkl. den Verwaltungsorganisationen im Schweizersbild werden zukünftig gegenseitig Leistungen erbracht. So wird unter anderem das KTS Werkstattleistungen für SH POWER und umgekehrt SH POWER technische Leistungen für das KTS (Kanalbüro) erbringen. Gesamthaft wird für SH POWER mit Synergien von ca. 200'000 Franken pro Jahr gerechnet.

2 Bestehende Standorte und Entwicklungsmöglichkeiten

2.1 Kanton

Der Kanton betreibt auf der Parzelle GB 5743 im Schweizersbild seinen Werkhof mit den Verwaltungsabteilungen und dem Unterhaltsdienst des Tiefbauamts sowie dem Forstbetrieb. Die Verwaltung des Tiefbauamts hat ihre Büroräumlichkeiten per Anfang 2014 von der Rosengasse 8 in den Werkhof Schweizersbild verlegt. Das kantonale Tiefbauamt ist heute vereint im Werkhof Schweizersbild untergebracht. Der heutige Werkhof umfasst ein Verwaltungsgebäude, ein Werkstattgebäude, eine grosse Fahrzeug- und Lagerhalle, eine weitere Lager- und Einstellhalle sowie einzelne kleinere Nebengebäude wie Tankstelle, Pavillon, Schopf und Garagen. Im südöstlichen Bereich des Areals ist eine Fläche von 1'480 m² bis 2040 im Baurecht der Firma H.+G. Meyer AG abgegebenen.

Die Werkhofinfrastruktur wurde zwischen 1972 und 1975 erstellt. Der bauliche Zustand der Gebäude ist verhältnismässig gut. Ein wesentlicher Teil der Haustechnik des Verwaltungsgebäudes sowie der grossen Fahrzeughalle wurden aufgrund der Überschwemmungen vom 2. Mai 2013 weitgehend erneuert. In den kommenden Jahren sind keine grosszyklischen Unterhaltsinvestitionen geplant. Die Werterhaltung kann über ordentliche Unterhaltsmassnahmen im Rahmen der Laufenden Rechnung des kantonalen Tiefbauamts – später des Kompetenzzentrums Tiefbau – sichergestellt werden. Die Gebäude haben in ihrem heutigen Zustand einen Verkehrswert von 8.45 Mio Franken (Schätzung Amt für Grundstückschätzung vom 11. Februar 2011). Darin ist die Umgebungsfläche der Gebäude nicht enthalten, die zusätzlich einen Wert von rund 2.35 Mio. Franken aufweist (exkl. Bereiche Buchbrunnen und östliche Arealfläche, die im Baurecht abgegeben ist).

Das Grundstück GB 5743 mit einer Fläche von 28'379 m² hat ein hohes Entwicklungspotential, da das Areal zur Reithalle hin (Buchbrunnen) über eine ungenutzte Landreserve von ca. 7'000 m² verfügt. Das bestehende Areal ist nicht effizient genutzt und kann noch verdichtet werden. Die Nutzung der Werkhallen kann zusätzlich optimiert werden.

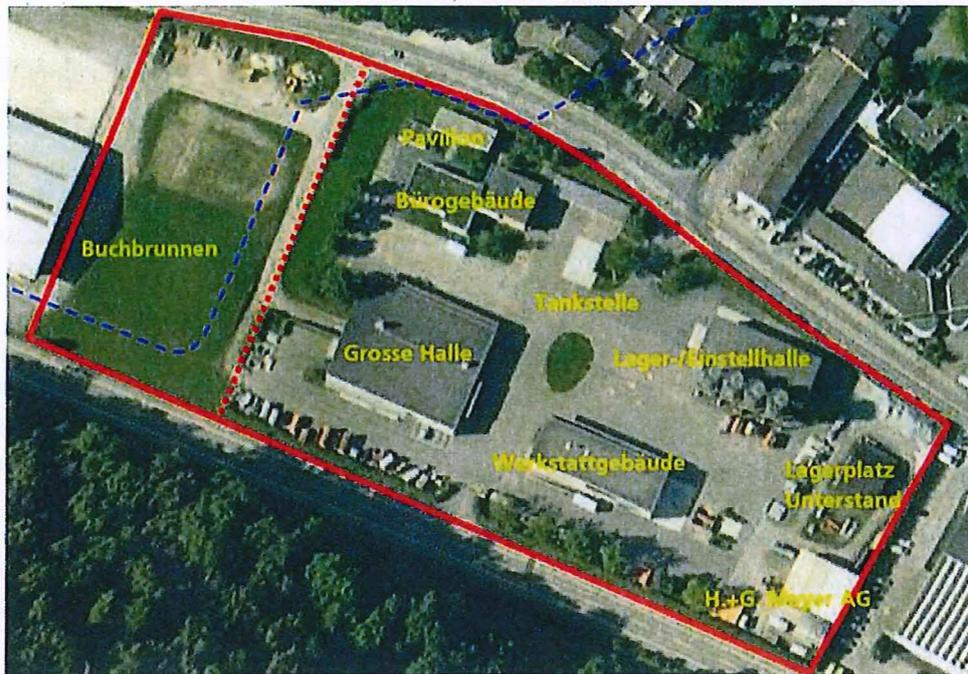


Abbildung 3: Bestehendes Werkhofareal «Schweizersbild»

2.2 Stadt Schaffhausen

Die Stadt Schaffhausen betreibt ihren Werkhof «Hochstrasse» auf der Parzelle GB 3183 «Chrooneguet» mit einer Fläche von 6'279 m². Neben den Werkgebäuden des städtischen Tiefbauamts befinden sich ein Mehrfamilienhaus (Finsterwaldstrasse 88), ein Einfamilienhaus sowie ein Kindergarten auf der städtischen Parzelle. Der Marktwert der Parzelle liegt gemäss einer Schätzung des Amt für Grundstückschätzungen vom Juni 2013 bei 4.035 Mio. Franken (inkl. Finsterwaldstrasse 88, Hochstrasse 125 und 131). Der Stadtrat hat entschieden, das Mehrfamilienhaus Finsterwaldstrasse 88 abparzellieren zu lassen, da dieses im Eigentum der Stadt verbleibt. Dies führt zu einer Verkleinerung des zu verkaufenden Areals und somit zu einem Marktwert von 2.805 Mio. Franken. Die Werkgebäude des städtischen Tiefbauamts (inkl. Büros für das Unterhaltsteam des städtischen Hochbauamtes) sind in einem sehr schlechten Zustand und weisen keinen Wert mehr auf. Ein Weiterbetrieb der Werkgebäude durch das städtische Tiefbauamt über die nächsten Jahre ist nicht vertretbar. Die Stadt steht vor dem Entscheid, die Werkgebäude zurückzubauen und einen neuen Werkhof für das städtische Tiefbauamt sowie für einige der Arbeitsplätze des städtischen Hochbauamtes zu erstellen. Das Flächenausmass der Parzelle GB 3183 wäre für einen Werkhofneubau genügend, und man müsste mit Investitionen inkl. Abbruchkosten (ohne Altlastensanierung) von rund 9.3 Mio. Franken rechnen. Der Stadtrat bevorzugt jedoch, aufgrund der stadtnahen und attraktiven Lage der Parzelle inmitten eines Wohngebietes, diese im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben» zukünftig einer Wohnbaunutzung zuführen. Diese Absicht wird bestärkt durch die Tatsache, dass gemäss dem aktuellen Bericht zum Areal bei einer geplanten Wohnraumnutzung keine kostspielige Bodensanierung (ca. 100'000 Franken) notwendig ist. Für den Infrastrukturersatz des städtischen Tiefbauamts muss dementsprechend eine Lösung, beziehungsweise ein neuer Standort gefunden werden. Eine Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt drängt sich bei dieser Ausgangslage geradezu auf.

2.3 SH POWER

SH POWER betreibt ihren Werkhof «Lindli» als Hauptstandort des Gas- und Wasserwerks auf der Parzelle GB 2917 «Gaaswärk». Die Parzelle weist eine Fläche von 15'501 m² auf und liegt an bester Lage am Rhein. Der Marktwert der Parzelle bzw. der verfügbaren Fläche bei einem Abbruch der Werkgebäude liegt bei rund 16.197 Mio. Franken (gemäss Schätzung Amt für Grund-

stückschätzungen vom 10. Oktober 2014). Ein Ersatz des Werkhofs am heutigen Standort kommt für die Stadt aus wirtschaftlichen und siedlungsplanerischen Gründen nicht in Frage.

Die Stadt beabsichtigt an dieser attraktiven Lage eine Wohnbaunutzung. Für den Fall einer Umnutzung des Areals sind die bestehenden Altlasten zulasten der Gasversorgung von SH POWER zu sanieren. Eine entsprechende Rückstellung in Höhe von 1'500'000 Franken ist in der Bilanz der Gasversorgung eingestellt. Ebenso müssen Rückbaukosten für die nicht erhaltenswerten Gebäude in der Höhe von 1'200'000 Franken eingerechnet werden.

Neben dem Werkhof «Lindli» betreibt SH POWER am Ebnatring auf der Parzelle GB 4774, dem ehemaligen Werkhof der Stromversorgung, einen Aussenstandort als Lagerplatz. Diese Parzelle weist eine Fläche von 6'139 m² auf. Der Marktwert beträgt rund 1.995 Mio. Franken (gemäss Schätzung Amt für Grundstückschätzungen vom 10. Oktober 2014). Das Flächenausmass der Parzelle würde einen Ersatzneubau für SH POWER («Lindli» und «Ebnat») möglich machen. Der Standort Schweizersbild wird von SH POWER allerdings favorisiert, da im Lindli und Ebnat keine Synergien mit dem KTS möglich sind. Die freiwerdende Fläche im Ebnat kann einer anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Das Grundstück eignet sich mit der guten verkehrlichen Anbindung und der Nähe zum Busdepot der Verkehrsbetriebe zudem für einen Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamts (vgl. oben, Kapitel 1.2).

3. Variantenstudium

Variante A

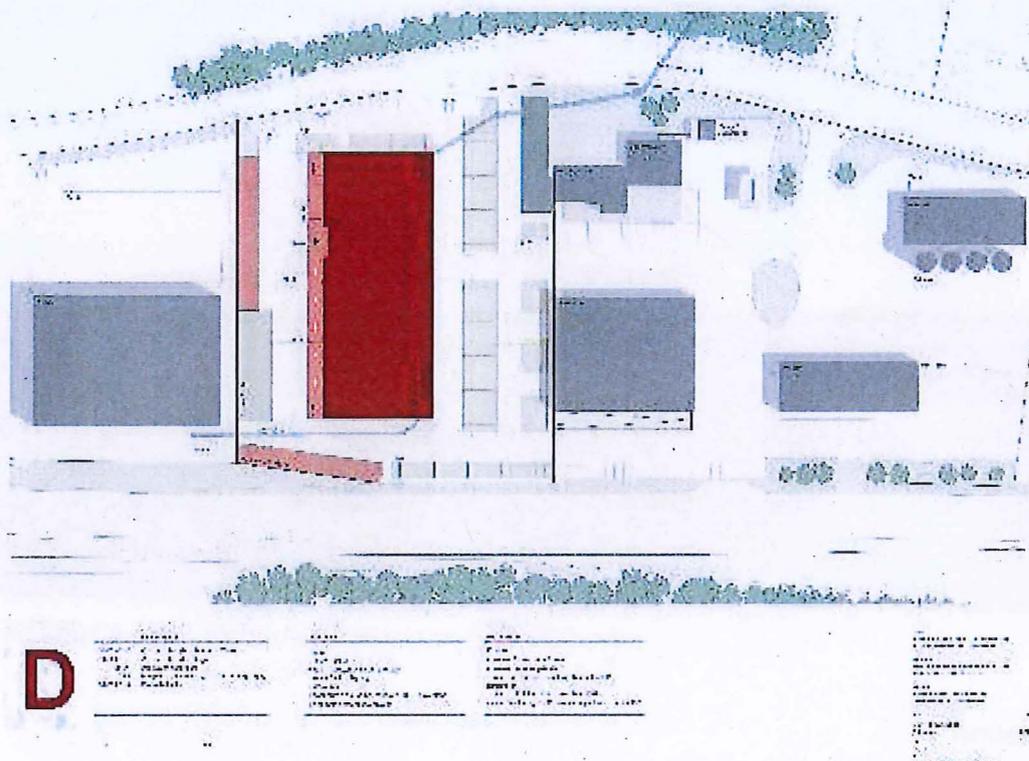
In einer ersten untersuchten Variante soll auf der Arealfläche Buchbrunnen im Schweizersbild das Strassenverkehrsamt (inkl. Lastwagenprüfbahnen) und der Werkhof von SH POWER platziert werden. Die Zufahrt des Werkhofs erfolgt über das Areal des Tiefbauamtes (TBA). Die dadurch entstehende Sackgasse ermöglicht keine optimalen betrieblichen Abläufe. Das Lager und die Parkierung werden im Untergeschoss angeordnet, die Erschliessung erfolgt über eine gemeinsame Rampe mit dem TBA.

Variante B

Eine Reduktion des Raumprogramms des Strassenverkehrsamts (exkl. Lastwagenprüfbahnen) ermöglicht die Umfahrung des Werkhofs von SH POWER. Die Zu- und Wegfahrt erfolgt weiterhin über das Areal des TBA. Das Lager und die Parkierung werden unverändert im Untergeschoss angeordnet. Die Platzverhältnisse zwingen beide Betriebe zu Kompromissen.

Variante C

Das Strassenverkehrsamt wird an einem anderen Standort realisiert und dem Werkhof SH POWER mit reduziertem Untergeschoss steht die gesamte Grundstücksfläche zur Verfügung.



Vertiefung der Variante D

In Variante D wurde erkannt, dass durch den Verzicht auf ein Untergeschoss auf Investitionen in Millionenhöhe infolge belastetem Untergrund verzichtet werden kann. Die Mehrkosten entstehen insbesondere aufgrund des belasteten Standorts (grosser Aushub für Untergeschoss und Bachverlegung ist nötig, und der Aushub muss aufwändig entsorgt werden). Im Schweizersbild wurde über Jahrzehnte Giessereisand aus den Werken im Mühlental abgelagert. Das geplante Strassenverkehrsamt wird an einem andern Standort realisiert, das gesamte Grundstück steht für den Neubau von SH POWER zur Verfügung. Die Erschliessung erfolgt getrennt vom TBA über die Schweizersbildstrasse. Durch die grosse Perimeterfläche kann das Projekt betrieblich optimal geplant werden (Umfahrung Gebäude, gute Anlieferung und Durchfahrt Werkstatthalle, Parkierung oberirdisch).

Die politischen Verantwortungsträger haben sich sodann entschieden, SH POWER aufgrund der organisatorischen und betrieblichen Synergien mit dem KTS den Vorrang auf dem Areal des kantonalen Werkhofs Schweizersbild zu geben.

4. Baubeschrieb



Ansicht Seite Nationalstrasse

4.1 Situation

Situierung und Erschliessung

In der Gewerbezone Schweizersbild ist das neue Gebäude von SH POWER geplant. Auf dem Grundstücksabschnitt zwischen der bestehenden Reithalle und dem TBA, welches bis heute vom Reitverein bei Grossanlässen genutzt wird, wird ein Volumen in Form eines Riegels platziert. Mittig situiert, ermöglicht das Gebäude eine optimale betriebliche Umfahrung.

Die Zufahrt für Anlieferung und Administration ist westlich des Gebäudes von der Schweizersbildstrasse aus angeordnet. Die Parkplätze werden über die Aus- und Zufahrt auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite erschlossen. Westlich entlang der Parzellengrenze zur Reithalle sind die gedeckten Aussenlager angeordnet. Durch die separate Zu- und Wegfahrt und breite Fahrgassen ist eine gute Anlieferung gewährleistet. Neben der Umfahrung des Gebäudes ist eine Durchfahrt im Bereich Werkstatt und Hochregallager geplant. Der betriebliche Verkehr von SH POWER ist getrennt von demjenigen des TBA. Die Parkierung ist zusammengefasst und ermöglicht eine bedarfsmässige Aufteilung der Plätze zwischen SH POWER und TBA.

4.2 Gebäude

Raumprogramm, Volumetrie und Erweiterung

Die Schnittfigur setzt sich aus der 6m hohen Werkstatthalle gegen die Aussenlager, das Hochregallager als Rücken zur Parkierung und dem aufgesetzten Bürogeschoss zusammen. Das ausladende Bürogeschoss bildet das Vordach über der Hallenzufahrt.

Im Grundriss sind die drei Nutzungen von SH POWER abzulesen. Zur Schweizersbildstrasse orientiert sich der Bürotrakt. Die Werkstatthalle mit Kranbahn ist gegenüber den Aussenlagern und das Hochregallager schliesst rückseitig an die Halle an.

Bürotrakt Erdgeschoss; Der Haupteingang und die Besucherparkplätze befinden sich unmittelbar nach der Einfahrt. Der Haupteingang und die Werkstätten sind mittels Schleuse erschlossen. Die Schreibräume der Monteure, aus betrieblicher Optimierung im EG angeordnet, werden zusätzlich über einen separaten Eingang erschlossen. Über die Schreibräume und den Haupteingang sind die Garderoben, Duschen und WCs erschlossen. Das Büro des Materialverwalters liegt zwischen Eingang und Werkstatthalle und ermöglicht den Überblick über die gesamte Anlieferung. Im Zwischengeschoss sind weitere Schreibräume der Monteure, sowie ein Aufenthaltsraum und ein Besprechungszimmer untergebracht. Der Aufenthaltsraum ist über eine interne Treppe mit dem Nebeneingang der Monteure verbunden.

Der Büroriegel im Obergeschoss ist mittels zweier Vertikalen erschlossen, das Haupttreppenhaus und ein Fluchttreppenhaus im Werkstattbereich. Der zweibündige Bürotrakt weist Zellen gegen Osten und Westen auf, mit einer Erschliessungszone in der Mitte. An den beiden Enden befinden sich zwei Grossraumbüros. Die über Oblicht belichtete Korridorzone verbindet die beiden gebäudetiefen, zweiseitig belichteten Treppenhäuser. Alle ostseitig angeordneten Zellen sind über raumhohe Fenster auf die Terrasse orientiert. Nebennutzungen wie Garderoben, Duschen und WC sind an der Westfassade angeordnet. Wie in der Variantenstudie erwähnt, ist das Volumen rein oberirdisch. Der Verzicht auf ein Untergeschoss wurde aufgrund von Altlasten und der Bachumlegung, welche kostenrelevant sind, entschieden. Eine zukünftige Erweiterung des Werkgebäudes wäre auf der Seite des TBA möglich, dies jedoch mit Verlust von Parkplätzen.

4.3 Umgebung

Der Baurechtsperimeter ist auf dem Situationsplan ersichtlich. Bis auf den Grüngürtel gegen die Schweizersbildstrasse wird die Umgebungsfläche befestigt ausgeführt.

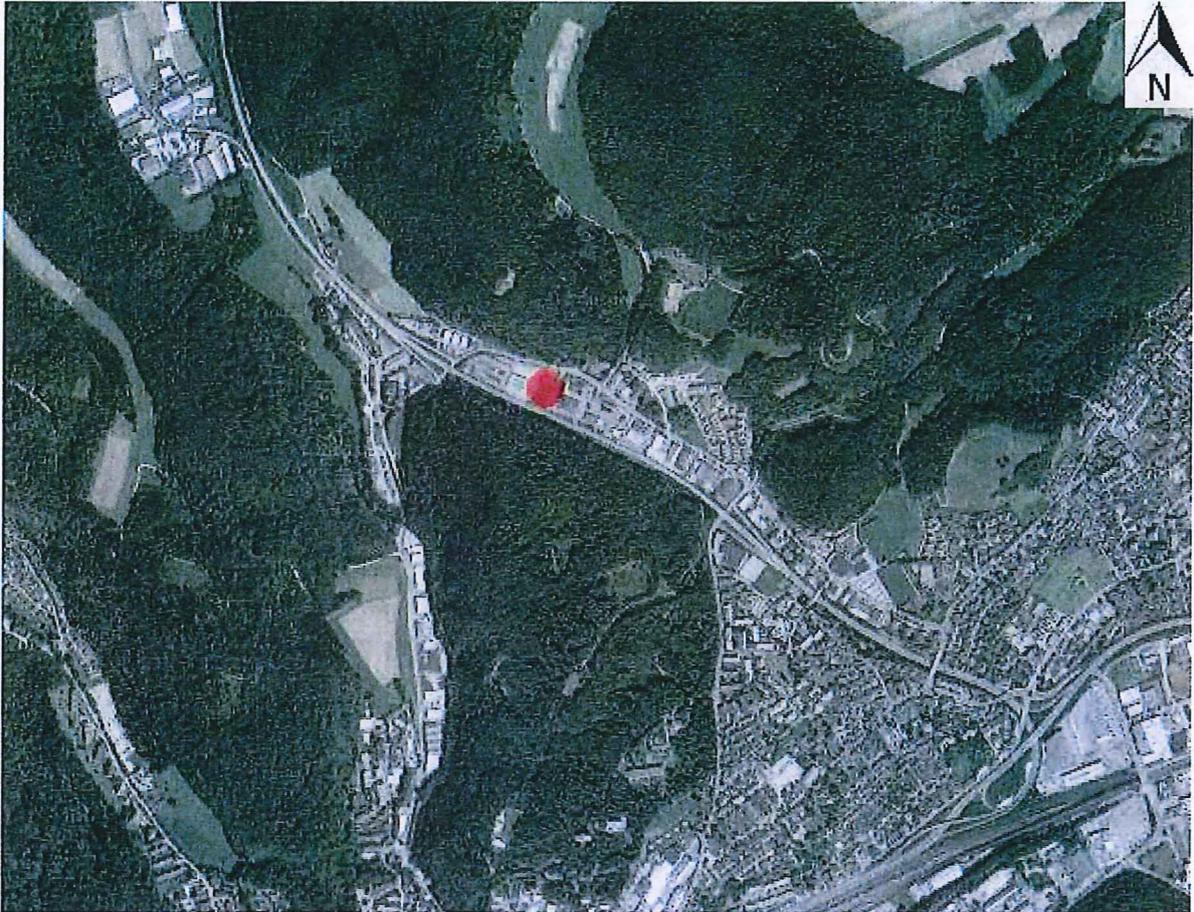
Zur Optimierung der Parkierung wird die Ein- und Ausfahrt des UG der bestehenden „Grossen Halle“ des TBA aufgehoben. Neu wird das UG durch eine Rampe südseitig erschlossen. Die Durchfahrt im EG wird weiterhin gewährleistet und ist in die Planung der Parkierung eingeflossen. Ein Zaun ist gegen die nördlichen und südlichen Strassen und die Reithalle geplant. Dieser könnte bei Bedarf zwischen TBA und SH POWER entlang des Baurechtsperimeters ergänzt werden.

Ein Hochwasserschutz in Form von Winkelmauern führt entlang der Schweizersbildstrasse. Diese wird ergänzt entlang der Lager gegen die Reithalle. Die Ein- und Ausfahrt müssen mit Klappschotten ausgerüstet werden.

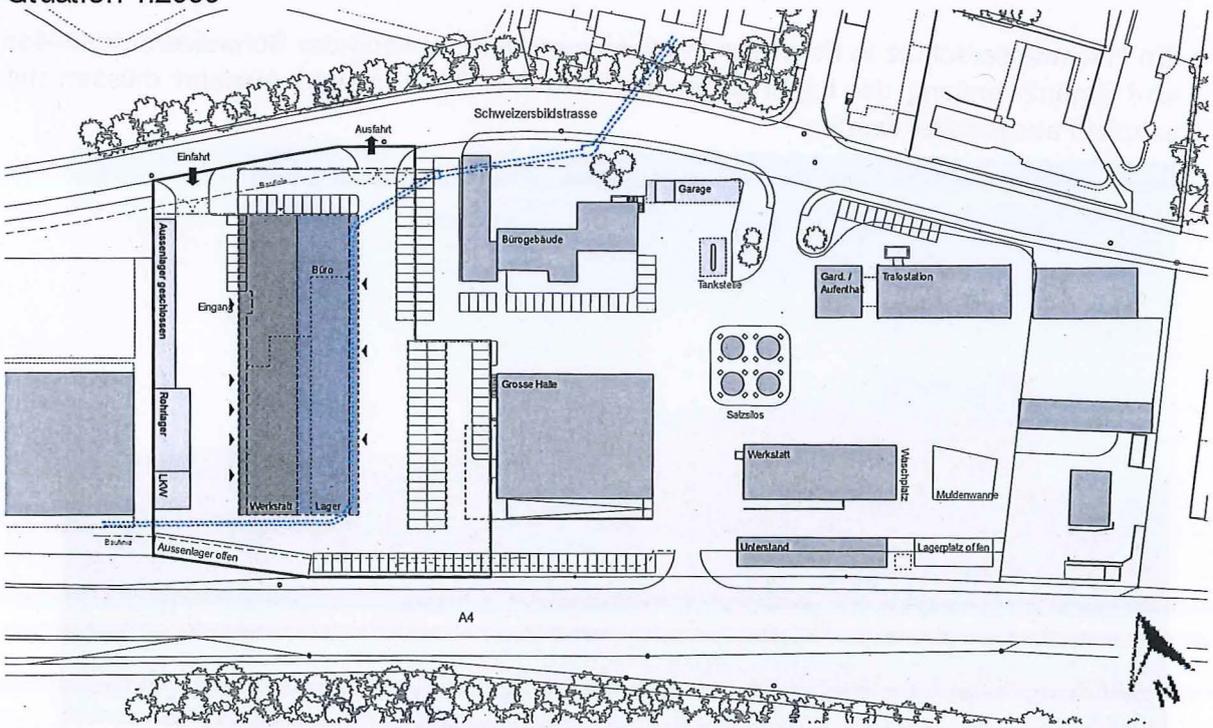


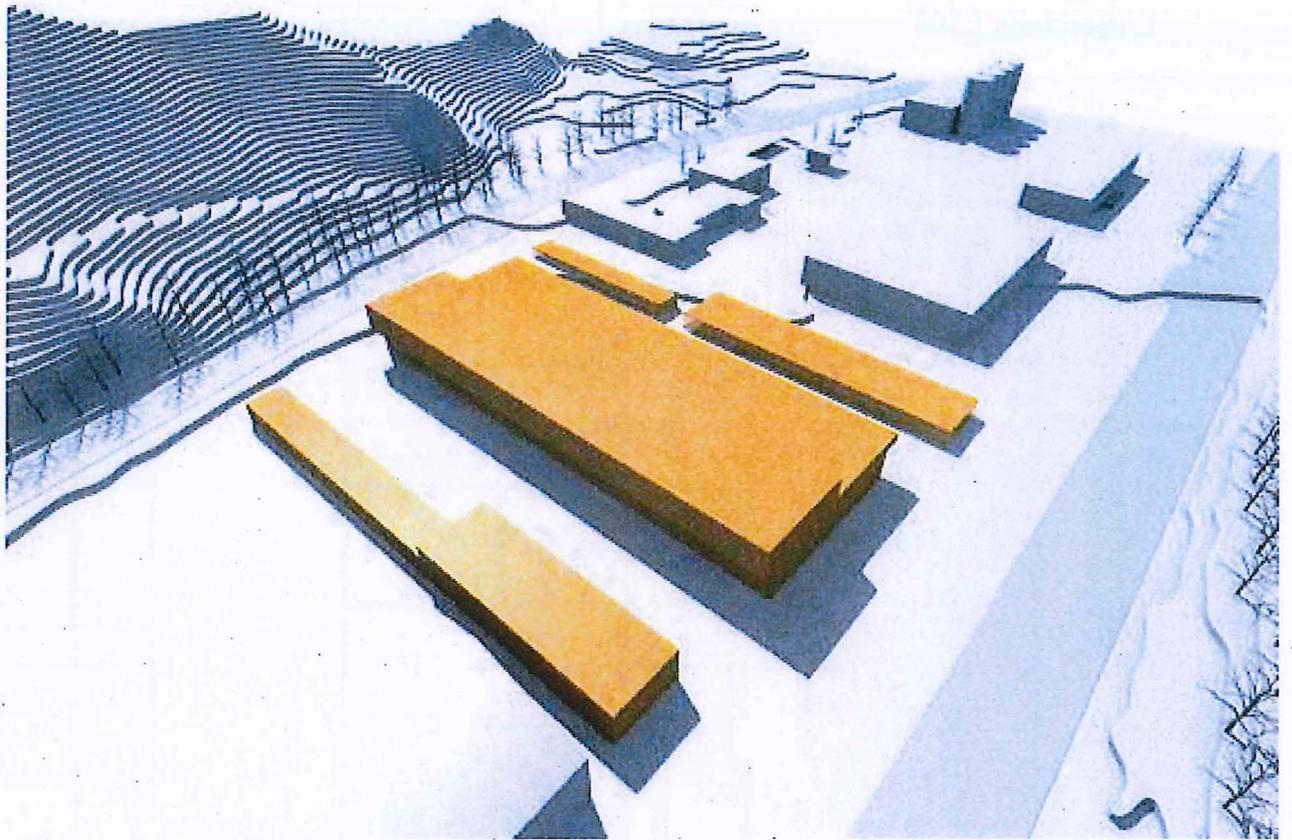
Ansicht Seite Nationalstrasse

Übersichtsplan Standort Schweizersbild

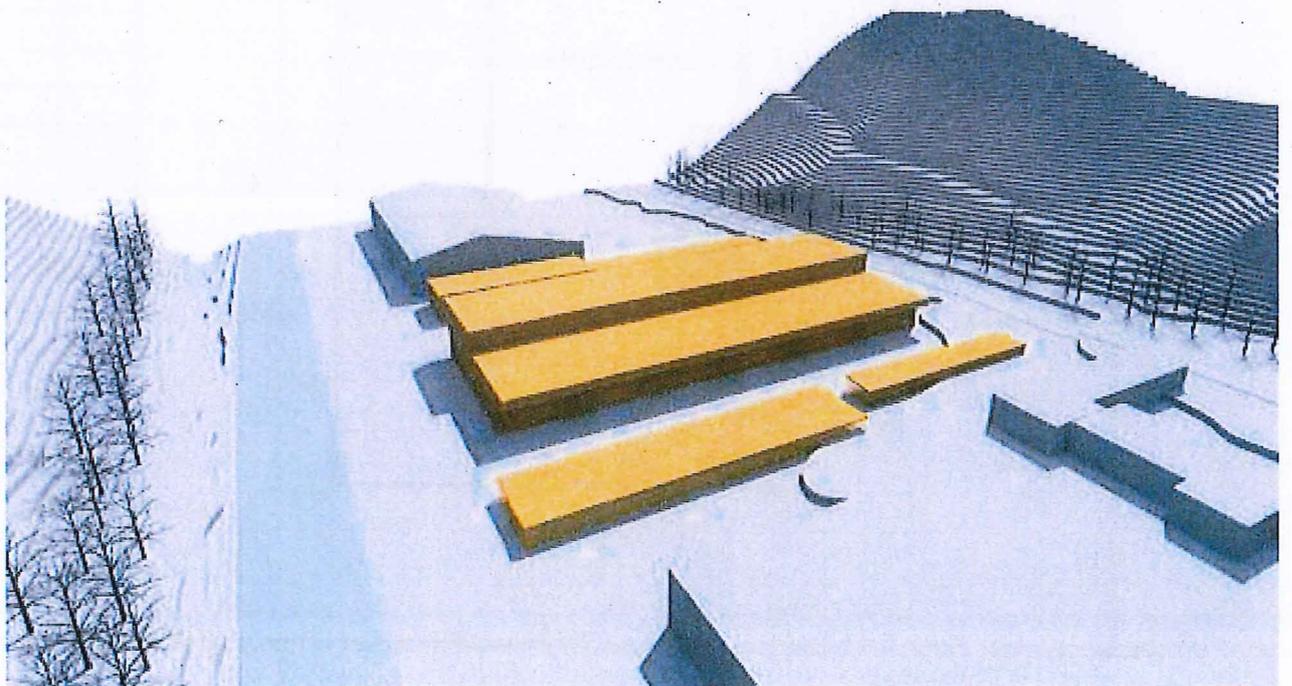


Stuation 1:2000



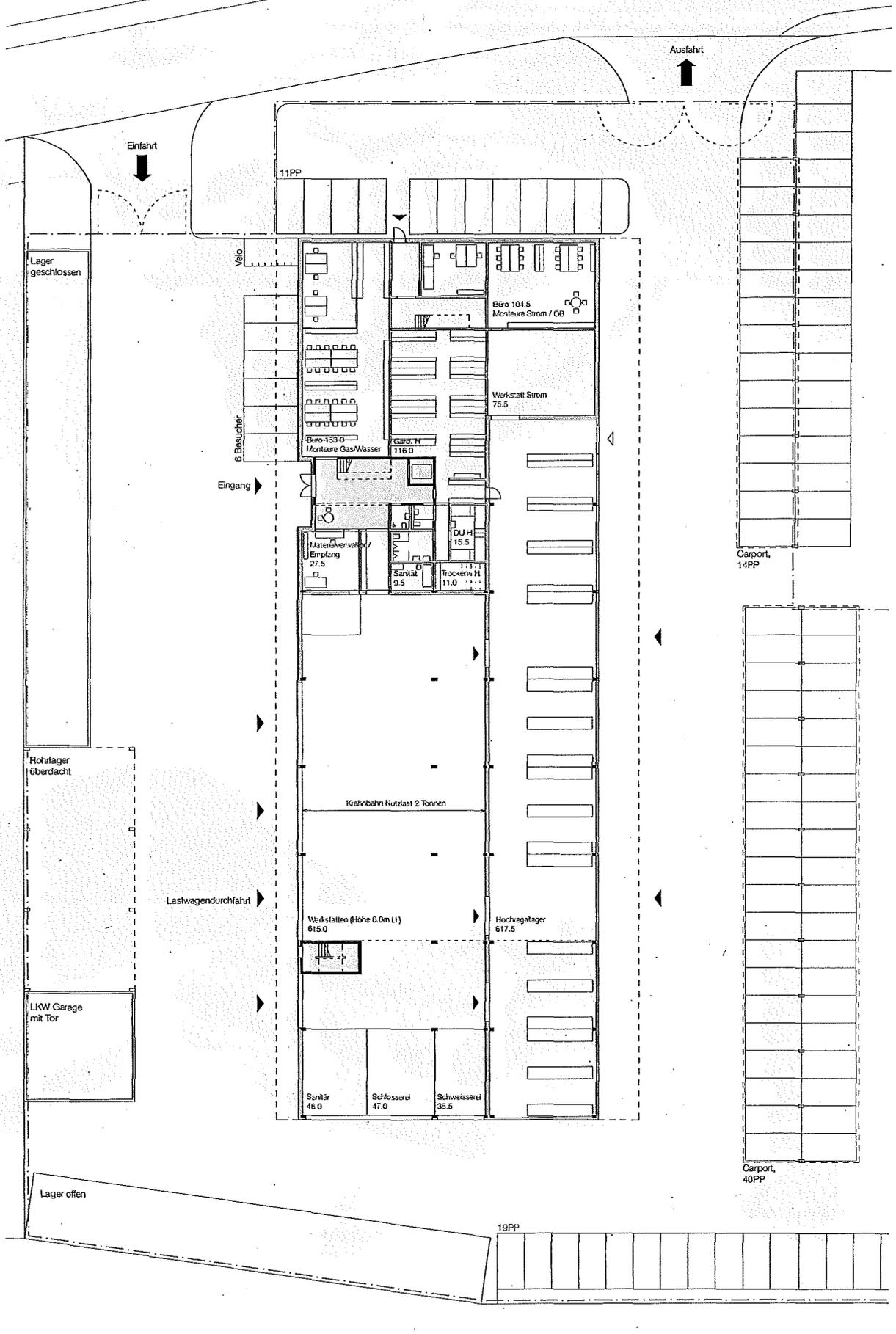


Ansicht von Südwest

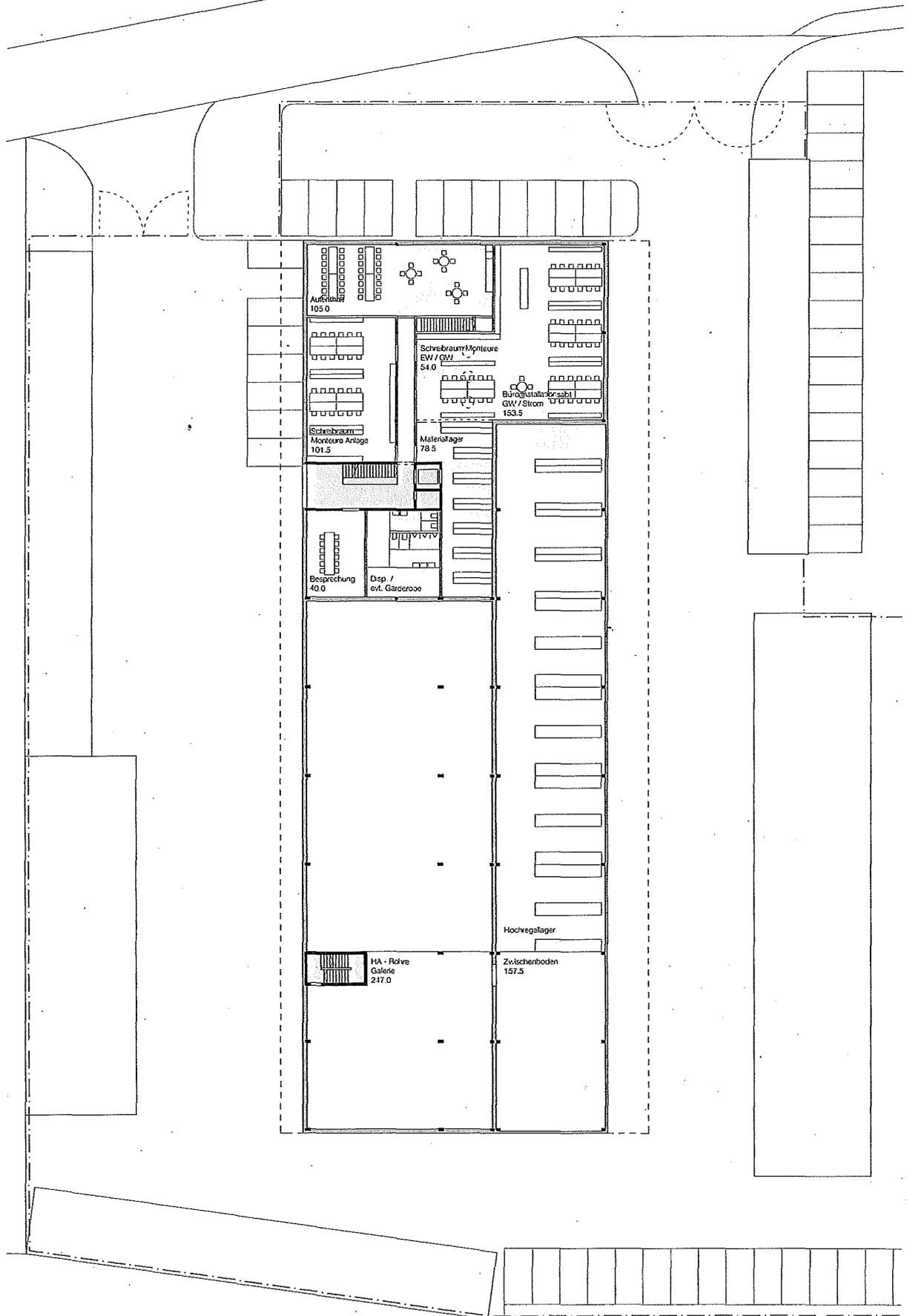


Ansicht von Südost

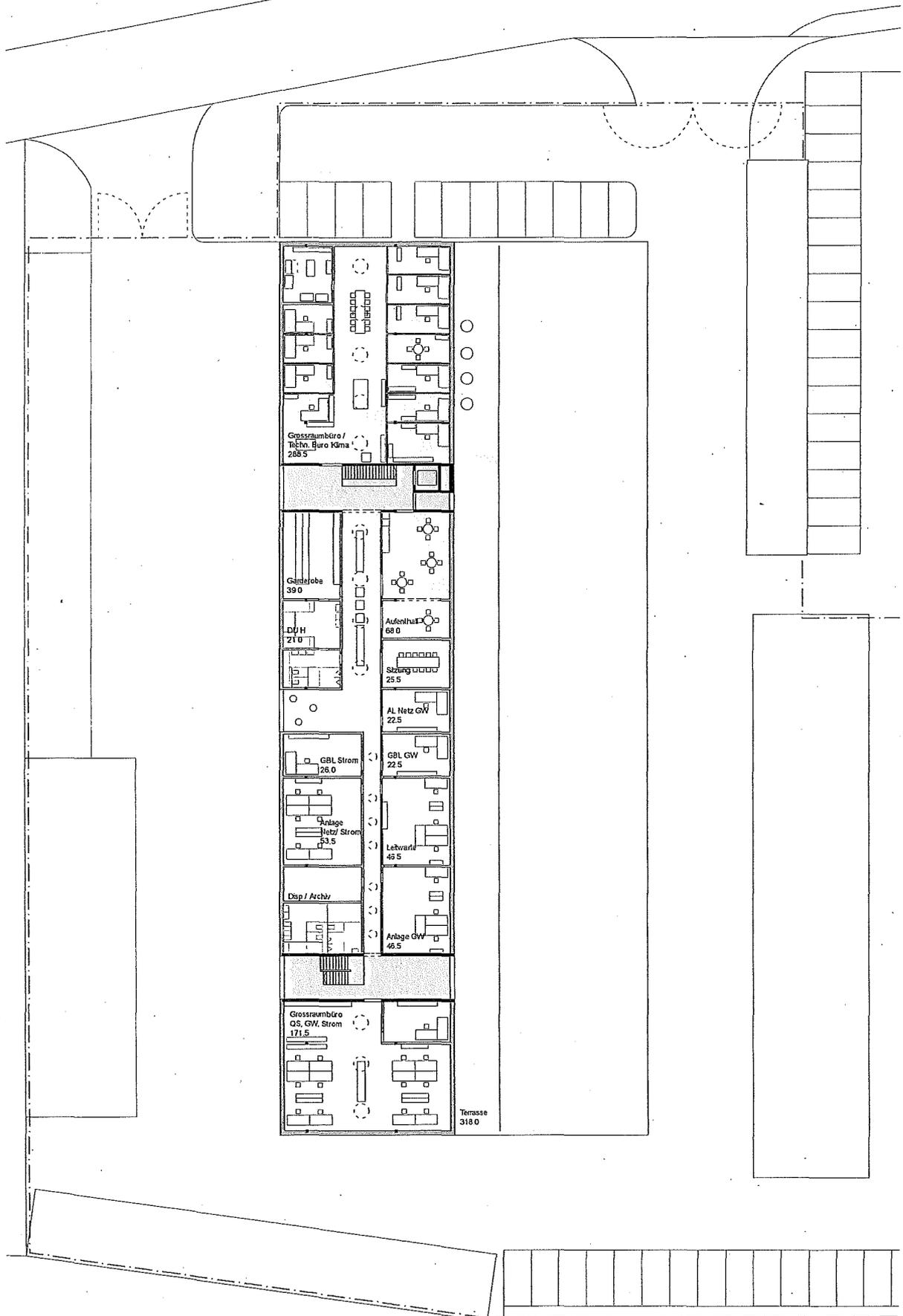
Erdgeschoss 1:500



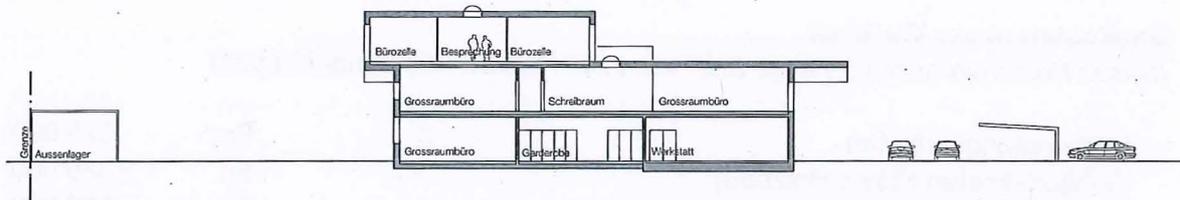
Zwischengeschoss I:500



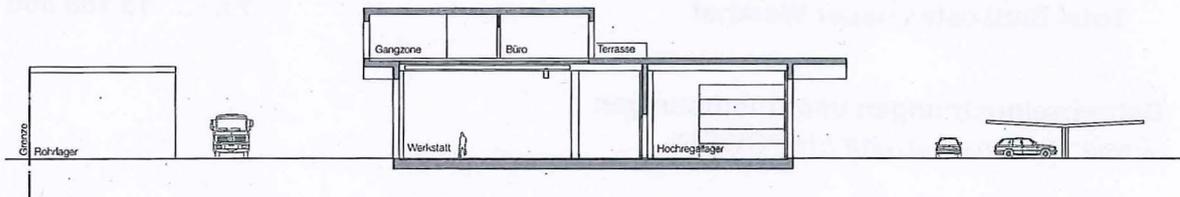
Obergeschoss 1:500



Schnitte 1:500



Querschnitt Bürotrakt

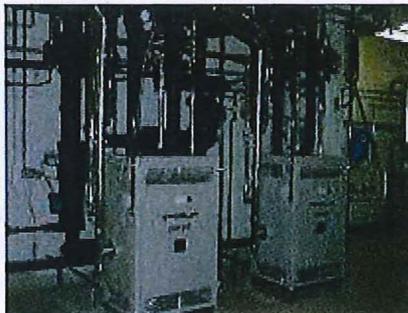


Querschnitt Werkstatthalle

5. Vorzeigebispiele energieeffizienter Anwendungen Strom und Erdgas

Der Neubau des Werkhofgebäudes im Schweizersbild soll Vorzeigebjekt werden für moderne, innovative Anwendungen aus dem Erdgas- und Strombereich.
Ausbaustandard Bürogeschoss: Minergie P

- Stromproduktion mit Photovoltaikanlage auf Dach
Produktionsfläche ca. 1'125 m²
Installierte elektr. Leistung 180 kWp
- Wärme- und Kälteerzeugung mit Erdgaswärmepumpen
Sole / Luft (Aufstellung Indoor)
- Warmwasserproduktion
Thermische Solaranlage (Sonnenkollektoren)



6. Kostenzusammenstellung

Die Kosten wurden auf Basis des vorliegenden Vorprojektes ermittelt. Der Kostenvoranschlag (Genauigkeit +/- 15 %) ist nach dem Zürcher Baukostenindex vom 1. April 2014 = 102.3 % (Basis 1. April 2010 = 100 %) indexiert. Alle Beträge verstehen sich exkl. MWSt.

Baukosten neuer Werkhof

(Basis: Kostenvoranschlag nach BKP von LBM Partner AG, Schaffhausen)

- Vorbereitungsarbeiten	Fr.	375'000
- Gebäudekosten (Basis Holzbau)	Fr.	* 8'330'000
- Umgebung (inkl. Gebäude Aussenlager)	Fr.	1'705'000
- Hochwasserschutzmassnahmen (Einfahrten)	Fr.	150'000
- Entschädigung an Kanton für Vorinvestition Hochwasserschutz	Fr.	100'000
- Baunebenkosten (Bewilligungen, Versicherungen)	Fr.	225'000
- Honorare (Basis Holzbau)	Fr.	* 1'880'000
- Unvorhergesehenes / Aufrundung (5 %)	Fr.	385'000
Total Baukosten neuer Werkhof	Fr.	13'150'000

Betriebseinrichtungen und Ausrüstungen

(Basis: Kostenschätzung SH POWER)

- Werkstatt- und Lagereinrichtungen	Fr.	550'000
- Krananlagen	Fr.	70'000
- Gastankstelle, Abstellplätze Velo,	Fr.	70'000
- Büroeinrichtungen, Archive, Garderoben	Fr.	270'000
- Schreibräume Monteure, Garderoben	Fr.	140'000
Total Betriebseinrichtungen und Ausrüstungen	Fr.	1'100'000

Rückbau- und Umzugskosten

(Basis: Kostenschätzung SH POWER)

Diese Kosten entsprechen dem Mehraufwand gegenüber einem Neubau am heutigen Standort.

- Anteil Realersatz Untertagespeicher „Paradies“ inkl. Rückbau Kugelspeicher, DRM-Stationen, Molchschleuse	Fr.	1'000'000
- Wiederaufbau Betriebs- und Leitwarte Gas / Wasser inkl. Signaltrassees zwischen Areal Lindli und Schweizersbild	Fr.	500'000
- Sanierung Altlasten, inkl. Entsorgung und Instandstellung Aushub nach AltIV, Rohrleitungen etc. (ohne Abbruch Gebäude)	Fr.	1'500'000
- aktivierte Rückbaukosten überzählige Gebäude Lindli	Fr.	1'200'000
- Umzugskosten	Fr.	250'000
- a.o. Abschreibungen für DRM-Station, Kugel, Infrastruktur	Fr.	270'000
Total Rückbau- und Umzugskosten	Fr.	4'720'000

Abstimmungskredit brutto (exkl. MWSt.) Fr. 18'970'000

* Mehrkosten Holzbau-Variante gegenüber Massivbau-Variante ca. Fr. 1'170'000 (ca. + 9 %)

7. Baurechtsvertrag, Baurechtszins und Barwertberechnung

Der Kanton räumt der Stadt Schaffhausen (SH POWER) auf GB Schaffhausen Nr. 5743, im Bereich «Buchbrunnen» zwischen dem Werkhof Schweizersbild und der Reithalle des Reitvereins Schaffhausen ein Baurecht im Umfang von voraussichtlich 8'974 m² ein. Der Entwurf des Baurechtsvertrags liegt dieser Vorlage bei (Anhang).

Barwertberechnung für Baurechtszins

- max. Baurechtszins / a Fr. 39'665
- Laufzeit 50 Jahre
- Verzinsung 2 %

→ errechneter Barwert ca. Fr. 1'250'000

8. Finanzierungsbedarf

Die Finanzierung des Projektes erfolgt über die Investitionsrechnung von SH POWER. Aufgrund der Anzahl beschäftigter Personen in den drei Sparten Strom, Erdgas und Wasser sowie weiteren Parametern werden die Investitionsanteile zu gleichen Teilen von allen drei Sparten getragen (vgl. untenstehende Tabelle).

Aufteilung Finanzierung auf Bereiche SH POWER

	Erdgasversorgung	Wasserversorgung	Stromversorgung
Mitarbeiter Büro (Anzahl)	15	15	15
Mitarbeiter Monteure (Anzahl)	15	15	18
Lagerfläche und Werkstatt (m ²)	800	800	900
Fahrzeuge (Anzahl)	25	25	30
Aufteilung	1/3	1/3	1/3

SH POWER entstehen durch den Neubau des Werkhofes an einem neuen Standort Mehrkosten im Umfang von ca. 4'720'000 Franken (siehe Zusammenstellung Seite 20). Zusätzlich hat SH POWER neu dem Kanton für das zu überbauende Grundstück einen Baurechtszins zu bezahlen, dessen Barwert sich auf ca. 1'250'000 Franken berechnet. Im Gegenzug erhält die Stadt die Chance die frei werdenden Grundstücke zu veräussern und somit einer neuen Nutzung zuzuführen. Der Mehraufwand von SH POWER durch den neuen Standort wie auch der Barwert des Baurechtszinses sollen aus dem mutmasslichen Erlös durch den Verkauf der frei werdenden Grundstücke Lindli und Ebnat finanziert werden.

Durch diese Lösung reduziert sich der Finanzierungsbedarf für SH POWER von 18.97 Mio. Franken auf neu netto ca. 13 Mio. Franken (alle Zahlen exkl. MWSt).

9. Absichtserklärung zur Reservation von Grundstücken für das Strassenverkehrsamt des Kantons und zur gegenseitigen Einräumung eines Baurechts zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen

9.1 Ausgangslage

Im Rahmen des gemeinsamen Projekts GWH "Gemeinsamer Werkhof" werden drei Teilprojekte geführt. Mit einer Machbarkeitsstudie wurde aufgezeigt, dass auf dem kantonseigenen Grundstück GB Schaffhausen Nr. 5743 im Schweizersbild neben dem eigentlichen gemeinsamen Kompetenzzentrum Tiefbau (TP1) sowohl der Neubau eines Werkhofes für SH POWER (TP2) als auch der Neubau für das Kantonale Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (TP3) möglich wäre (vgl. Kapitel 3). Für die Erarbeitung der entsprechenden Vorlagen von Stadt und Kanton wurden die drei Vorhaben bis zur Vorprojektstufe ausgearbeitet. Dabei hat sich gezeigt, dass TP2 und TP3 auf dem zur Verfügung stehenden Teilareal nur realisiert werden können, wenn grosse Teile des Gebäudevolumens von TP2 unterirdisch gebaut werden. Da das Teilareal im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet ist (belasteter Ablagerungsstandort ohne Überwachungs- resp. Sanierungsbedarf) ist für die bei Aushubarbeiten anfallenden Inertstoffe mit enormen Entsorgungskosten zu rechnen.

Im Dokument "Variantenstudien/ Kostenoptimierungen" vom 1. April 2014 wurde anhand von 5 Varianten (A- E) aufgezeigt, dass alleine die Altlastensanierung bis zu 5.4 Mio Franken oder rund 20 % des gesamten Aufwandes ausmachen könnte.

Der Steuerungsausschuss des Projekts Gemeinsamer Werkhof hat sich in den Sitzungen vom 12. Februar 2014 und 25. Juni 2014 eingehend mit dieser Problematik auseinandergesetzt, und ist zum Schluss gekommen, dass TP2 in der ökonomischen Variante D (ohne Untergeschoss) weitergetrieben wird, mithin für TP3 auf dem Areal Schweizersbild kein Platz reserviert werden muss. Im Papier "Prüfung Standortalternativen" vom 14. Mai 2014 werden sieben mögliche alternative Standorte für TP3 aufgezeigt. Der Steuerungsausschuss hat entschieden, dass ein Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes an den Standorten 2 (Ebnatring, heute Werkhof SH POWER) und 3 (Solenberg, freie Bauparzelle) sinnvoll ist und möglich sein sollte.

Da zum heutigen Zeitpunkt eine definitive Entscheidung dazu noch nicht nötig ist, sollen beide im Eigentum der Stadt stehenden Standorte als mögliche Areale für den Neubau reserviert werden. Auf eine Optionsprämie für die Einräumung der Baurechtsreservation wird verzichtet. Der Stadtrat hat die entsprechende Absichtserklärung am 9. Dezember 2014 genehmigt.

9.2 Absichten

Der Kanton stellt der Stadt auf GB Nr. 5743 voraussichtlich 8'974 m² im Baurecht zur Verfügung, um darauf den Werkhof von SH POWER in der Variante D zu realisieren.

Die Stadt reserviert im Gegenzug GB Nr. 4774 (6'139 m²) und eine Teilfläche von GB Nr. 21151 (12'003 m²) mit einem Ausmass von rund 6'500 m² zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf an den Kanton, wenn die Auslagerung des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes spruchreif wird.

9.3 Befristung/ Bedingungen/ Vorbehalte

Stadt und Kanton beabsichtigen, sich die besagten Flächen zu übertragen bzw. im Baurecht abzugeben.

Die Stadt beabsichtigt, die beiden Alternativstandorte für das Vorhaben des Kantons während zehn Jahren zu reservieren. Der Kanton nimmt zur Kenntnis, dass es sich bei den beiden Grundstücken um die letzten strategischen Grundstücke der Stadt in diesem Gebiet handelt. Sollte die Stadt für einen der beiden Standorte vorzeitig Verwendung haben (Ansiedlung einer Firma), soll das mit dem Kanton frühzeitig abgesprochen werden. Der Kanton nimmt in einem solchen Fall

innert nützlicher Frist Stellung und tritt seinerseits in den Baurechtsvertrag oder verzichtet auf das Grundstück.

10. Fazit und weiteres Vorgehen

Das Projekt «Gemeinsamer Werkhof» im Areal Schweizerbild stellt für alle Projektpartner - Kanton, Stadt und SH POWER - eine einmalige Chance dar. Mit der zukünftigen Zusammenarbeit und insbesondere der Bildung eines Kompetenzzentrums Tiefbau für Kanton und Stadt Schaffhausen ergeben sich grosse organisatorische und betriebliche Synergien. Die Tiefbauleistungen für den Kanton und die Stadt Schaffhausen werden aus einer Hand erbracht. Ebenso können Synergien zwischen Tiefbau und SH POWER genutzt werden. Die Leistungen des KTS sind zukünftig ausbaubar, sodass auch weitere Gemeinden vom KTS profitieren können. Aus der gemeinsamen Nutzung der Infrastruktur im Areal Schweizerbild resultieren bedeutende finanzielle Vorteile für beide Seiten Kanton und Stadt. Attraktive Areale an der Hochstrasse und am Lindli können der Wohnbaunutzung zugeführt werden. Der Regierungsrat und der Stadtrat Schaffhausen empfehlen aus den erwähnten Gründen, dem Gemeinschaftsprojekt zuzustimmen.

Der Kreditantrag von brutto 18'970'000 Franken (zuzüglich MwSt) zum Bau eines neuen Werkhofs SH POWER auf der im Baurecht abgegebenen Arealfläche «Buchbrunnen» wird dem Grossen Stadtrat und anschliessend den Stimmberechtigten daher gleichzeitig mit der Vorlage «Kompetenzzentrum Tiefbau» unterbreitet. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Projekte «Kompetenzzentrum Tiefbau» und «Werkhof SH POWER» keine direkte Abhängigkeit aufweisen. Wenn eines der beiden Projekte vom Parlament oder dem Souverän nicht genehmigt wird, kann das andere trotzdem realisiert werden.

11. Voraussichtlicher Terminplan

Nach Abschluss der parlamentarischen Beratung:

- Volksabstimmung Sommer/Herbst 2015
- Bauplanung ab Genehmigung in der Volksabstimmung
- Baugesuch ab Dezember 2015
- Bauphase ab 2016 / 2017
- Bezug im Herbst / Winter 2017 / 2018

12. Zuständigkeiten und Verfahren

Die Realisierung des Neuen Werkhofes SH POWER wird von SH POWER durchgeführt und begleitet.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend «Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild».
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Investitionskredit für den Neubau Werkhof SH POWER im Schweizersbild in der Höhe von brutto 18'970'000 Franken (zuzüglich MWSt) zu Lasten der Investitionsrechnung von SH POWER.
3. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis davon, dass die Finanzierung des Mehraufwandes durch den Neubau an einem neuen Standort sowie der Barwert des neu zu entrichtenden Baurechtszinses durch eine entsprechende Entnahme aus dem Wohnraumentwicklungsfonds sichergestellt wird, dem die Erlöse aus dem Verkauf der beiden Grundstücke Lindli und Ebnat zufließen.
4. Der Grosse Stadtrat nimmt vom Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen dem Kanton Schaffhausen und der Einwohnergemeinde Schaffhausen zur Bebauung des Grundstückes „Buechbrunnen“ im Schweizersbild Kenntnis. Er bewilligt die jährlich wiederkehrenden Kosten in der Höhe von 39'665 Franken zu Lasten der Laufenden Rechnung von SH POWER.
5. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Beschluss des Stadtrates vom 9. Dezember 2014 betreffend Absichtserklärung zur Reservation von Grundstücken für das Strassenverkehrsamt des Kantons mit Verzicht auf eine Optionsprämie für Baurechtsvergabe und zur gegenseitigen Einräumung eines Baurechts zwischen Kanton und Stadt Schaffhausen.
6. Ziff. 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit. d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage
Baurechtsvertrag

Gemeinde Schaffhausen

Beleg Nr.

vom

Öffentliche Beurkundung

Baurechtsvertrag

Der

Kanton Schaffhausen,

Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

*vertreten durch den Regierungsrat, namens diesem handelnd der Bevollmächtigte ...
gemäß Beschluss vom xx.xx.xxxx*

und die

Einwohnergemeinde Schaffhausen,

Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

*vertreten durch den Stadtrat, namens diesem handelnd der Bevollmächtigte
gemäß Beschluss vom xx.xx.xxxx*

vereinbaren den nachbeschriebenen Baurechtsvertrag:

A. Feststellung

Der Kanton Schaffhausen ist Eigentümer des Grundstückes

Grundbuch Schaffhausen Nr. 5743

Grundstücksbeschreibung

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	28'379
Ortsbezeichnung	Buchbrunnen
Plan Nummer	177
Beschrieb	Gebäudegrundfläche, Umgelände und Weg
Gebäude/Versicherungs-Nr.	Industrie-/Gewerbebaute 5322 Industrie-/Gewerbebaute 5322 A
Strasse	Schweizersbildstrasse 6971 Industrie-/Gewerbebaute 5322 B Industrie-/Gewerbebaute 5322 C Klein-/Nebenbaute 5322 E Klein-/Nebenbaute 5322 F Industrie-/Gewerbebaute 5322 G Industrie-/Gewerbebaute 5322 H Schweizersbildstrasse 73 Industrie-/Gewerbebaute 5322 J Klein-/Nebenbaute 5322 K Industrie-/Gewerbebaute 5465 im Dritteigentum

Anmerkungen

Datum	Stichwort
13.03.2003	Belasteter Standort/Zerstückelungsverbot Register-Nr. A.2003/000100 Beleg-Nr. 2003/923

Dienstbarkeiten

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Datum	Stichwort
21.01.1977	L Kanalisations-Baurecht z.G. Einwohnergemeinde Schaffhausen, Oeffentl.-rechtl. Körperschaft, Register-Nr. D.UEB/001053 Servitutenregister 8333

- 27.05.1987 L Baurecht für Oelschlamm-Wasser-Trennanlage mit Benutzungsrecht am Umgelände, insgesamt ca. 1480 m², - übertragbar - gültig bis 31.12.2040.
z.G. Eigentümer des verselbständigten Rechts, verselbständigt unter Schaffhausen Nr. 8526
Register-Nr. D.UEB/000384
Servitutenregister 10340
Beleg-Nr. 2000/3251
- 20.12.2001 L Uebertragbares Durchleitungsrecht für Kabelanlage sowie Pflanzbeschränkung, gültig bis 20.12.2026.
z.G. Telia International Carrier Switzerland AG, Aktiengesellschaft, Zürich
i-21 Schweiz AG, Aktiengesellschaft, Lancy
Alcatel Schweiz AG, Aktiengesellschaft, Zürich
Register-Nr. D.2001/000466
Beleg-Nr. 2001/4522

B. Baurecht

I. *Vereinbarungen mit dinglicher Wirkung*

Inhalt und Dauer des Baurechts

Art. 1

Der **Kanton Schaffhausen**,

als Eigentümer des Grundstückes Grundbuch Schaffhausen Nr. 5743

räumt der

Einwohnergemeinde Schaffhausen,
öffentlich-rechtliche Körperschaft

nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt,

im Sinne von Art. 675 und 779 ff ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem **Grundstück GB Nr. 5743** gemäss den nachfolgenden Vertrags- und den gesetzlichen Bestimmungen einen Werkhof, bestehend aus Werkhof / Logistik / Büro zu erstellen, sowie das nachfolgend umschriebene Umgelände ausschliesslich zu benützen (vgl. dazu aber die Einschränkung in Art. 21 nachfolgend).

Die Begründung von Unterbaurechten und von Stockwerkeigentum, bauliche Erweiterungen und wesentliche Nutzungsänderungen, insbesondere solche die baubewilligungspflichtig sind, sowie Änderungen am Verwendungszweck (Werkhof) dürfen nur mit

schriftlicher Zustimmung des Grundeigentümers vorgenommen werden. Führt eine solche Änderung zu einer höherwertigen Nutzung der Baurechtsfläche, hat der Grundeigentümer das Recht, eine ausserordentliche Neufestsetzung des Landwertes gemäss Art. 5 zu verlangen und auf den Zeitpunkt der Nutzungsaufnahme/Umnutzung umzusetzen.

Die zu erstellende Baute steht im Eigentum der Baurechtsberechtigten und ist während der ganzen Dauer des Baurechts ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 2

Die Baurechtsfläche beträgt ca. 8'974 m² und ist in der Messurkunde Nr. 2714-0xx des Amtes für Geoinformation des Kantons Schaffhausen dargestellt. Die Messurkunde bildet Bestandteil dieses Vertrages.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstückes und allfällige Bepflanzungen auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten.

Art. 3

Das Baurecht wird für die Dauer von 50 (fünfzig) Jahren ab heute eingeräumt.

Vgl. hierzu auch Art. 23.

Art. 4

Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Schaffhausen aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziffer 2 ZGB); es erhält die **Grundbuch-Nummer 12537.**

II. Vereinbarungen mit realobligatorischer Wirkung

Art. 5 - Baurechtszins

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins), zu bezahlen, gemäss nachfolgender Berechnung:

Landwert

Der Landwert wird folgendermassen festgelegt:

ca. 8'974 m² zu Fr. 221.00/m² (Franken zweihunderteinundzwanzig per Quadratmeter), ergibt

ca. Fr. 1'983'254.00

Anpassung des Landwertes an die Teuerung

Der vorstehende Landwert gilt für die Dauer von fünf Jahren, von der Grundbucheintragung an gerechnet. Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre den Veränderun-

gen des Landesindexes der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Neufestsetzung des massgebenden Landwertes

Alle 25 Jahre, gerechnet ab Grundbucheintragung, wird der massgebliche Landwert neu durch das kantonale Amt für Grundstückschätzungen (AGS) im Sinne eines Schiedsgutachtens ermittelt. Basis der Neuschätzung bildet der **Verkehrswert (= Marktwert) des vom Baurecht betroffenen Landes**. Bei der Verkehrswertfestlegung des Landes ist die bestehende Baurechtsbaute zu berücksichtigen.

Die jeweilige Neufestsetzung des massgeblichen Landwertes durch das AGS erfolgt auf Verlangen des Baurechtsbelasteten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.

Massgebender Zinssatz

Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem jeweiligen Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2 %.

Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.

Fälligkeit

Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang (nachsüssig) jeweils auf 30.06. und 31.12. zur Zahlung fällig. Der Kanton Schaffhausen stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechtes.

Art. 6 - Heimfall

Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat der Grundeigentümer keine Entschädigung zu entrichten. Dagegen ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen auf ihre Kosten zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Rekultivierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechtes oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch den Grundeigentümer.

Die während der Baurechtsdauer auf der Baurechtsfläche allfällig entstandenen Verunreinigungen und Altlasten, sind vollständig auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu beseitigen.

Der Grundeigentümer ist in diesem Zusammenhang berechtigt, vorgängig des Heimfalls durch die zuständige Umweltbehörde eine technische Bodenanalyse zu verlangen. Die Kosten dieser Analyse werden je hälftig getragen.

Zu röm. II Vormerkungsvereinbarung

Die vorstehend unter Art. 5 und 6 getroffenen Vereinbarungen zum Baurechtszins und zum Heimfall sind anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch sowohl auf dem baurechtsbelasteten Grundstück wie auch auf dem Baurechtsgrundstück wie folgt vorzumerken:

Vereinbarungen zu Baurecht vom _____ (Baurechtszins; Aufhebung Entschädigungspflicht beim Heimfall und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes)

Bemerkung

Bzgl. der von Gesetzes wegen bestehenden Realobligationen (gesetzliches Vorkaufsrecht und Anspruch auf Pfandrecht für Baurechtszins) vgl. Art. 14 und 15 -hinten-.

III. Vereinbarungen mit obligatorischer Wirkung

Art. 7 - Besitzesantritt / separate Abrechnung

Der Antritt des Baurechtsgrundstückes durch die Baurechtsberechtigte in Rechten und Pflichten, Nutzen, Lasten und Gefahr erfolgt mit dem grundbuchlichen Vertragsvollzug. Die Parteien verzichten auf eine separate Abrechnung über und Ausgleichung der laufenden Einnahmen und Ausgaben.

Art. 8 - Erschliessung

Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

Art. 9 - Überlassung / Gewährleistung

Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192 - 196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die Rechtsgewährleistung sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die Sachgewährleistung (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Die Parteien stellen fest, dass das baurechtsbelastete Grundstück im Kataster der belasteten Standorte (geführt beim Interkantonalen Labor, Mühlentalstrasse 184, 8200 Schaffhausen) verzeichnet ist und im Grundbuch die Anmerkung „Belasteter Standort / Zerstückerungsverbot“ besteht. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass der Vollzug dieses Baurechtsvertrages deshalb der Zustimmung durch das Interkantonale Labor bedarf.

Betreffend der Belastungen des Vertragsobjektes bestehen heute folgende Grundlagen:

- Flash Report vom 24.05.1995 der Zürich Versicherungs-Gesellschaft Risk Engineering;
- Standortdossier vom 09.09.1998;
- Technische Untersuchung (Baggerschlitze und Materialanalysen) vom 06.12.2002 der OekoGeo AG;
- Gutachten Baugrundabklärung, Dr. von Moos AG, 8037 Zürich vom 27.03.2014.

Der Grundeigentümer bestätigt, dass - mit Ausnahme der in den vorstehenden Berichten enthaltenen Belastungen - ihm keine weiteren Abfall- oder Schadstoffbelastungen des Vertragsobjektes bekannt sind.

Die Baurechtsberechtigte ist sich bewusst, dass die von ihr geplante Werkhoferstellung aufgrund der Belastungssituation atlasten-/abfallrechtliche Bereinigungen erfordert und deshalb Mehrkosten anfallen.

In Kenntnis dieser Ausgangslage vereinbaren die Parteien, dass die Baurechtsberechtigte die im Zusammenhang mit der Neubauerstellung anfallenden Bereinigungskosten (inkl. Untersuchungs-, Entsorgungs- und allfälliger Auffüllkosten) vollständig übernimmt und gleichzeitig den Grundeigentümer hievon entlastet.

Die von der Baurechtsberechtigten vorzunehmende Bereinigung hat grundsätzlich im Umfange der gesetzlichen Mindestvorgaben zu erfolgen. Sofern der Grundeigentümer eine weitergehende Bereinigung wünscht, wird diese ebenfalls von der Baurechtsberechtigten ausgeführt, die anfallenden Mehrkosten aber vom Grundeigentümer entschädigt. Nicht zu entschädigen sind aber allfällige zeitliche Verzögerungen. Das von der Baurechtsberechtigten zu erstellende Entsorgungskonzept ist vom Grundeigentümer zu genehmigen.

Sämtliche im Rahmen des aktuellen Bauvorhabens nicht zu bereinigenden Belastungen (Altlasten, Abfälle) des baurechtsbelasteten Grundstückes verbleiben ausdrücklich (und unter vollständiger Befreiung der Baurechtsberechtigten) in der Zuständigkeit und Verantwortung des Grundeigentümers. Diesem stehen deshalb auch allfällige Rechtsansprüche aus Verursacherhaftung alleine zu.

Die vorstehend vereinbarte Kostentragungsregelung wurde bei der Bemessung des Landwertes berücksichtigt.

Art. 10 - Miete

Über das von der Baurechtsabgabe betroffene Land bestehen keine Miet-, Pacht- oder sonstiges Nutzungsverhältnisse.

Art. 11 - Unterhalt

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer stets ordnungsgemäss zu unterhalten.

Art. 12 - Planung / Bauvorhaben

Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.

Art. 13 - Baubeginn

Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug dieses Vertrages (Art. 24 hinten) zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Der Grundeigentümer ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug -aus Gründen, welche sie zu vertreten hat- mit dem Bau begonnen haben und nachfolgend auch eine von der Grundeigentümerin angesetzte angemessene Nachfrist ungenutzt verstreichen lassen, ist der Baurechtsvertrag aufzuheben. Die Baurechtsberechtigte hat die anfallenden Baurechtsaufhebungsgebühren des Grundbuchamtes zu übernehmen.

Art. 14 - Vorkaufsrecht

Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl der Grundeigentümer am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Inhaberin des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft (soweit dieses durch die Ausübung ihres Rechtes in Anspruch genommen wird), ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.

Die Parteien vereinbaren, dass eine Übertragung des Baurechtes seitens der Einwohnergemeinde Schaffhausen auf eine verselbständigte SH Power kein Vorkaufsfall darstellt.

Die vorstehende Abänderung des Vorkaufsrechtes der Baurechtsberechtigten ist beim baurechtsbelasteten Grundstück im Grundbuch vorzumerken.

Art. 15 - Sicherung des Baurechtszinses

Auf eine Sicherung des Baurechtszinses wird verzichtet, solange die Einwohnergemeinde Schaffhausen oder eine verselbständigte SH Power Inhaberin des Baurechtes ist.

Art. 16 - Gerichtsstand

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

Art. 17 - Gebühren

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte vom Grundeigentümer und der Baurechtsberechtigten bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtspartelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Auftraggeber und Auslöser für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist der Grundeigentümer, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten der Baurechtsberechtigten belastet wird.

Art. 18 - Abgaben und Haftung

Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.

Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, beim Grundeigentümer erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte diesem in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden allein beziehen, werden vom Grundeigentümer getragen.

Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstückes. Wird der Grundeigentümer trotzdem als Eigentümer des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihm in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.

Art. 19 - Leitungsrechte

Die Baurechtsberechtigte duldet zu Gunsten des Grundeigentümers entschädigungslos den Fortbestand allfälliger bestehender wie auch die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.

Art. 20 - Hochwasserschutz

Der Grundeigentümer hat das Fortbestandsrecht für die neu erstellte Schutzmauer entlang der Schweizersbildstrasse (südliche Grenze). Wo diese für Zufahrten durchbrochen wird, müssen von der Baurechtsberechtigten auf eigene Kosten Klappschotten eingebaut werden.

Art. 21 - Fuss- und Fahrwegrecht / Abfahrtsrampe

Auf der westlichen Seite des Gebäudes Nr. 5322 B befindet sich ein Tor. Die Baurechtsberechtigte räumt dem Grundeigentümer das unbeschränkte Fuss- und Fahrwegrecht über den südöstlichen Teil der Baurechtsfläche ein, als Zugang / Zufahrt zur kantonseigenen Halle, gemäss beigefügtem Plan. [Der Plan ist bis zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages beizubringen.]

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich ferner, im Zuge der Erstellung ihrer Baurechtsbaute auf eigene Kosten eine Abfahrtsrampe samt Überdeckung als unterirdischer Zugang zur Werkhalle des Kantons, wie diese im beigefügten Plan ersichtlich ist, zu erstellen. Die sich innerhalb des Baurechtsperimeters befindliche Überdeckung steht, soweit es sich dabei nicht um die Verkehrsfläche für die Halle des Kantons handelt, der Baurechtsberechtigte zur oberflächlichen Nutzung zu.

Der Betrieb, der bauliche Unterhalt und die Erneuerung der Rampe liegen vollständig beim Grundeigentümer. Demgegenüber sind der Betrieb, der bauliche Unterhalt und die Erneuerung der Überdeckung von der Baurechtsberechtigten zu tragen.

In diesem Zusammenhang vereinbaren die Parteien, dass an die Grenze zwischen der Baurechtsfläche und dem übrigen baurechtsbelasteten Grundstück keine Grenzvorrückungen (Mauern, Zäune etc.) angebracht werden dürfen.

Art. 22 - Weiterüberbindung

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechtes auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Art. 23 - Verhandlungsverpflichtung über die Verlängerung des Baurechts

Sofern die Baurechtsberechtigte dies wünscht, verpflichtet sich der Grundeigentümer über eine Verlängerung des Baurechtes um 25 (fünfundzwanzig) Jahre zu verhandeln.

Der entsprechende Verhandlungsantrag kann frühestens nach 25 Jahren nach Vertragsvollzug, spätestens aber 5 Jahre vor Ablauf des Baurechtes gestellt werden. Der Antrag ist dem Grundeigentümer schriftlich einzureichen unter Angabe der Verhandlungsdelegation der Baurechtsberechtigten.

Art. 24 - Feststellungen

Die Parteien halten folgendes fest:

- a/ Die rechtskräftigen Zustimmungen der zuständigen politischen Instanzen des Grundeigentümers und der Baurechtsberechtigten liegen vor.
- b/ Die rechtskräftige Baubewilligung für das von der Baurechtsberechtigten geplante Neubauprojekt (vgl. Art. 12 und 13 hiervor) liegt vor.
- c/ Die Zustimmung des Interkantonalen Labors zur Baurechtsbegründung gemäss Art. 32dbis Abs. 3 des USG liegt vor.

Art. 25 - Vertragsvollzug

Diese Baurechtsvertrag wird heute, direkt anschliessend an die öffentliche Beurkundung zur Grundbucheintragung angemeldet.

Grundbucheintragung

Zur Eintragung in das Grundbuch Schaffhausen wird angemeldet:

1. die **Personaldienstbarkeit** Baurecht für Werkhof, mit Benützungsrecht am Umgelände (Baurechtsfläche 8'974 m²), dauernd 50 Jahre ab Grundbucheintrag, d.h. bis _____, zugunsten der Einwohnergemeinde Schaffhausen, resp. des Eigentümers des verselbständigten Rechtes – verselbständigt unter GB-Nr. 12537.
2. die **Aufnahme des Baurechtes** im Grundbuch unter der GB-Nr. 12537 wie folgt: Selbständiges und dauerndes Baurecht für Werkhof, mit Benützungsrecht am Umgelände (Baurechtsfläche 8'974 m²), übertragbar, zu Lasten GB-Nr. 5743, dauernd bis _____, mit dem Eigentumsrecht der Einwohnergemeinde Schaffhausen.
3. die **Vormerkung** bei GB-Nr. 5743 und GB-Nr. 12537: Vereinbarungen zu Baurecht vom _____ (Baurechtszins; Aufhebung Entschädigungspflicht beim Heimfall und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes)
4. die **Vormerkung** bei GB Nr. 5743 Abänderung Vorkaufsrecht der Baurechtsberechtigten.

Schaffhausen;

Der Grundeigentümer:

Kanton Schaffhausen

Die Baurechtsberechtigte:

Einwohnergemeinde Schaffhausen

.....
Der Bevollmächtigte:

.....
Der Bevollmächtigte:

Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

Die Urkundsperson:

