

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 25. März 2014

**Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 8'762 m²
der städtischen Parzelle GB Nr. 25134 "Herblingertal"**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Abgabe des Teil-Grundstücks GB 25134 im Baurecht an die Conica AG, Industriestrasse 26, Schaffhausen, um die weitere Entwicklung dieser innovativen Unternehmung am Standort Schaffhausen zu ermöglichen.

1. Einleitung und Übersicht

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Conica AG Schaffhausen ein Teilgrundstück mit rund 8'760m² an der Breitwiesenstrasse im Herblingertal im Baurecht abzugeben. Die Firma Conica AG gehört zu den grössten Produzenten moderner Sportplatz- und Laufbahnbeläge. Sie beschäftigt rund 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und erzielt einen Jahresumsatz von rund 50 Mio. Franken. Die Conica AG ist bereits Baurechtsnehmerin mit zwei weiteren Verträgen am gleichen Standort bis ins Jahr 2049. Sie möchte das Teilgrundstück im Baurecht übernehmen, um die zukünftige Entwicklung des Betriebes in Schaffhausen sicher zu stellen.

Das städtische Grundstück GB Nr. 25134 das entlang der Breitwiesenstrasse liegt, ist bereits mit je einem Baurecht der Schnellli AG und der Meister AG belastet. Das letzte Teilstück direkt im Anschluss an das Baurecht der Meister AG soll im Baurecht an die Conica AG abgegeben werden.

2. Informationen zur Baurechtsnehmerin

Seit die Conica AG sich im Jahre 2013 aus dem BASF-Konzern herausgelöst und verselbständigt hat, firmiert sie als eigenständige Schaffhauser Firma innerhalb der

Münchener Unternehmensgruppe Serafin. Serafin ist in der Kunststoffverarbeitung und im Konsumgüterbereich tätig, erzielt einen Jahresumsatz von rund 270 Mio. Euro und beschäftigt 1'300 Mitarbeitende, vor allem in Europa.

Mit rund 50 Mio. Franken Jahresumsatz 2013 gehört Conica AG zu den grössten Produzenten moderner Sportplatz- und Laufbahnbeläge und ist Weltmarktführerin im Bereich von synthetischen Laufbahnsystemen. Für 2014 ist ein Umsatzwachstum von ca. 20% vorgesehen. Conica AG will vor allem die Position im globalen Sportbereich nachhaltig ausbauen und auf Kosten der Konkurrenz Marktanteile gewinnen.

Mit rund 100 Mitarbeitenden ist die Conica AG seit 1991 auf einer Baurechtsfläche von rund 18'800 m² tätig und hat bis heute mehr als 25 Mio. Franken in den Standort Schaffhausen investiert.

Die Ausrichtung des Produktionsportfolios auf den globalen Markt und die damit verbundenen Herausforderungen in den Bereichen „time-to-market“, Produktions- und Logistikkosten legen einen weiteren Kapazitätsausbau am Standort Herblingertal nahe. Die von der Stadt Schaffhausen bis anhin gepachtete Fläche auf GB Nr. 21534 an der Breitwiesenstrasse spielt dabei eine entscheidende Rolle für die Steigerung und Sicherung des Produktions- und Lieferpotentials.

Nachdem die BASF eine Baurechtsoption des Stadtrates vom 14. September 2000 nicht nutzen konnte, sieht sich Conica AG heute in der Lage, nachhaltig in den Standort Herblingertal zu investieren. Die Conica AG beabsichtigt, in einem ersten Ausbausritt ca. 4 Mio. Franken in die Errichtung eines modular wachstumsfähigen Lager- Kommissionierungs- und Vorproduktionsgebäudes zu investieren. Die Conica AG rechnet mit zusätzlich 15 Arbeitsplätzen aufgrund des angestrebten höheren Marktanteils.

3. Baurechtsbedingungen

Der Landwert basiert auf dem Wert der neusten Angaben durch das Amt für Grundstückschätzungen. Der Landwert berechnet sich demnach zu 75% von 230 Franken/m² für die ersten 10 Jahre und gemäss den Bestimmungen betreffend die Anpassung des Landwertes (vgl. Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 18. September 2012).

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

Lage:	Breitwiesenstrasse, 8207 Schaffhausen
Grundstück:	GB Nr. 21534
Zone:	Industriezone mit Dienstleistung / Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)
Fläche Total	ca. 8'762 m ² (wird vom Vermessungsamt genau berechnet)
Fläche 1:	ca. 7'534 m ²
Fläche 2:	ca. 1'228 m ² (Strassengrundstück)
Landwert Fläche 1	230 Franken/m ² (75% = Fr. 172.50 / m ²)
Landwert Fläche 2	230 Franken/m ² (75% = Fr. 172.50 / m ²)
Landwert Fläche 1 Total	1'732'820 Franken (75% = Fr. 1'299'615.--)
Landwert Fläche 2 Total	282'440 Franken (75% = Fr. 211'830.--)
Möglichkeiten:	Die Planung hat den Rahmenplan Herblingertal zu berücksichtigen.
Baurechtsdauer	35 Jahre (14. Dezember 2049, synchronisiert auf bestehendes Baurecht)
Baurechtszins	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2.0 %. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von 120'915 Franken im Grundbuch eingetragen.

Anpassung des Landwertes:

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

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

Verkaufsfall:

Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dazumaligen Bedingungen neu angepasst.

Heimfall:

Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt Schaffhausen, sofern es in deren Interesse sein sollte.

Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Stadt eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Erschliessung Parzelle:

Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, allfällige Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände, inkl. den ökologischen Vernetzungstreifen während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten. Dieser Grundstücksteil ist auf eine Breite von 15 m frei zu halten und darf weder überbaut noch als Lagerfläche genutzt werden. Ab diesem Streifen ist ein Bauabstand von 2.5 m einzuhalten.
Unbebaute Flächen	Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern. Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.
Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten innerhalb des Kantons zu deponieren.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal 5'000 Franken zu bezahlen.
Bauökologie:	Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen

Planung/Projektierung: Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit den Abteilungen des Baureferates abzusprechen:

Stadtentwicklung (Bauvorschriften)
Tanja Geuggis, Tel. 052 632 53 28

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

Stadtgärtnerei (Bepflanzung)
Felix Guhl, Tel. 052 632 56 51

Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstücksschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt.

Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.

Zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von 500 Franken bei einer Parzelle von über 1000m². Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.

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

Synchronisation: Der Vertrag wird mit den bestehenden Baurechtsverträgen synchronisiert, sodass der Heimfall gleichzeitig stattfinden kann.

Besonderes: Mit der Erteilung der Baubewilligung vom 20. November 2007 zur Umzäunung des besagten Grundstückes hat die Conica AG das Grundstück als Lagerplatz bereits in Anspruch genommen.

Mit dem Pachtvertrag vom 29. Juli 2011 wurde gleichzeitig das involvierte Strassengrundstück der Breitwiesenstrasse im Umfang von ca. 1228m² in die Pachtfläche mit aufgenommen und bildet ebenfalls einen Bestandteil der künftigen Baurechtsfläche. Dieser Pachtvertrag wird mit der Begründung des Baurechtes aufgehoben. Der Unterhalt und die Reparaturen des Strassengrundstücks sind Sache der Baurechtsnehmerin.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss den "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht" 18. September 2012).

Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Vergabe des Baurechtes an die Conica AG, Industriestrasse 26, Schaffhausen, zu den in der Vorlage genannten Bedingungen.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 25. März 2014 über die Abgabe im Baurecht des Teilgrundstückes GB Nr. 25134 an der Breitwiesenstrasse, "Herblingertal".
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teilgrundstückes GB Nr. 25134, im Umfang von ca. 8'762 m², im Baurecht an die Conica AG, Industriestrasse 26, Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 25. März 2014 genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang:
Übersichtsplan Vermessungsamt, Teilabgabe Grundstück GB Nr. 25134;
Herblingertal