

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2014

**Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 2'239 m<sup>2</sup> der städtischen Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal"**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage zur Abgabe des Teil-Grundstücks GB 8564 im Baurecht an die Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH, Breitestieg 19, Schaffhausen, um die weitere Entwicklung dieser Unternehmung am Standort Schaffhausen zu ermöglichen.

**1. Einleitung und Übersicht**

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH Schaffhausen ein Teilgrundstück mit rund 2'239 m<sup>2</sup> an der Mühlentalstrasse im Merishausertal im Baurecht abzugeben. Die Firma Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH ist seit 1982 zuerst als Einzelfirma als Schlosserei und ab 1986 als Installationsfirma für Heizungen und Sanitäranlagen tätig. Sie beschäftigt zwölf Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, darunter zwei Lehrlinge. Sie möchte das Teilgrundstück im Baurecht übernehmen, um die zukünftige Entwicklung des Betriebes sicher zu stellen.

Das städtische Grundstück GB Nr. 8564, das entlang der Mühlentalstrasse liegt, ist bereits mit Baurechten zu Gunsten verschiedener Baurechtsnehmer belastet.

**2. Informationen zur Baurechtsnehmerin**

Die Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH mit Sitz in Schaffhausen ist in den Bereichen Heizungen, Sanitäranlagen sowie thermische- und Photovoltaik-Solaranlagen tätig und beschäftigt zwölf Mitarbeitende, wovon zwei Lehrlinge. Das seit vielen Jahren im Kanton Schaffhausen etablierte Unternehmen erwirtschaftet seinen Hauptumsatz zu rund 90% im Kanton, davon etwa 70% in der Stadt Schaffhausen und Umgebung.

1982 gründete Edy Klingler als Einzelunternehmer eine Schlosserei mit mechanischer Werkstatt an der Sommerwiesstrasse in Schaffhausen und wandelte diese im Jahre 1986 in eine Installationsfirma für Heizungen und Sanitäreanlagen um. 1991 erfolgte der Umzug der Firma an den Breitestieg. Im Jahr 1989 trat der Sohn, Marcel Klingler, in die Firma ein. 2008 erfolgte die Umwandlung in eine GmbH, und die Firma wurde um die Sparte thermische- und Photovoltaik-Solaranlagen erweitert. Ebenfalls 2008 wurde Marcel Klingler Miteigentümer und Geschäftsführer der Firma. Seit 1. Januar 2014 ist er Alleineigentümer.

Der aktuelle Geschäftsstandort am Beitestieg liegt mitten in einer Wohnzone, in unmittelbarer Nähe des Kindergartens Nelkenstrasse. Die bestehenden Platzverhältnisse sind ungenügend, der Standort auf verschiedene Gebäudeteile verteilt. Die eingeschränkten Parkierungsmöglichkeiten erschweren den Materialumschlag sowie die Zu- und Wegfahrt. Daraus resultieren ungünstige Betriebsabläufe und fehlende Entwicklungsmöglichkeiten. Daher möchte die Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH den bestehenden Standort aufgeben und am neuen Standort die Möglichkeit für Entwicklung und Kontinuität sicherstellen.

### 3. Baurechtsbedingungen

Der Landwert basiert auf dem Wert der neusten Angaben durch das Amt für Grundstückschätzungen. Der Landwert berechnet sich demnach zu 75% von Fr. 217.-/m<sup>2</sup> 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 18.09.2012).

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

<b>Lage:</b>	Mühlentalstrasse, 8200 Schaffhausen
<b>Grundstück:</b>	GB Nr. 8564
<b>Zone:</b>	Gewerbezone
<b>Fläche Total</b>	ca. 2239 m <sup>2</sup> (wird vom Vermessungsamt genau berechnet)
<b>Landwert</b>	Fr. 217.-/m <sup>2</sup> (75% = Fr. 162.75 / m <sup>2</sup> )
<b>Landwert Fläche Total</b>	Fr. 485'863.-- (75% = Fr. 364'397.--)
<b>Möglichkeiten:</b>	Die Planung hat den Quartierplan Merishausertal zu berücksichtigen.
<b>Baurechtsdauer</b>	60 Jahre
<b>Baurechtszins</b>	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 Fr. 29'152.-- (bei 100% Landwert) 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 (Rekultivierung) 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

- Unterhalt:** Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, allfällige Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände, während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Unbebaute Flächen** Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern. Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.
- Aushubmaterial:** Beim Aushub überschüssiger Humus, 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 Fr. 5'000.-- zu bezahlen.
- Bauökologie:** Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen
- Planung/Projektierung:** Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit den Abteilungen des Baureferates abzusprechen:  
 Stadtentwicklung (Bauvorschriften)  
 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 Grundstückschätzun-

gen werden den Parteien je hälftig auferlegt.  
Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.  
Zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 500.-- bei einer Parzelle von über 1000m<sup>2</sup>. 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 Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH 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.

Im Weiteren gelten die Bestimmungen gemäss den "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht" vom 18.09.2012.

## Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Vergabe des Baurechtes an die Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH, Breitestieg 19, 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 27. Mai 2014 über die Abgabe im Baurecht des Teilgrundstückes GB Nr. 8564 an der Mühlentalstrasse, "Merishausertal".
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teilgrundstückes GB Nr. 8564, im Umfang von ca. 2'239 m<sup>2</sup>, im Baurecht an die Edy Klingler Sanitär Heizung GmbH, Breitestieg 19, Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. März 2014 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer  
Stadtpräsident



Christian Schneider  
Stadtschreiber

Anhang:

Übersichtsplan Vermessungsamt, Teilabgabe Grundstück GB Nr. 8564; Merishausertal (B2)



