

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Stadtrat

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 16. August 2016

Erweiterung Baurechtsfläche der Firma «Peter Meyer & Co. AG»

(Erweiterung des Baurechts GB 12269 auf GB 8556 zu Gunsten «Peter Meyer & Co. AG» um ca. 1'431 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 10367 im Meris-
hausertal als Reserve und künftige Sicherung des Betriebsstandortes)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Erweiterung des bestehenden Baurechtes Nr. 12269 auf GB Nr. 8556 um die Fläche von GB 10367 von ca. 1'431 m² auf neu ca. 5'176 m² für die Firma «Peter Meyer & Co. AG» im Meris-
hausertal.

Mit der Erweiterung wird die zukünftige Entwicklung des Betriebes am heutigen Standort sichergestellt. Mit der Vereinigung der Grundstücke werden die Bau-
rechtskonditionen an die heutigen Vorgaben angenähert, namentlich beim
Heimfall und der Anpassung des Landwertes.

Die Firma «Peter Meyer & Co. AG» beschäftigt heute 19 Mitarbeiterinnen und
Mitarbeiter und stellt Armaturen für die Chemie- und Lebensmittelindustrie her.

1. Ausgangslage

1.1 Bestehendes Baurecht auf GB Nr. 8556

Die Firma «Peter Meyer & Co. AG» ist seit 14. Januar 2010 bereits Baurechtsnehmerin des Grundstücks GB Nr. 8556 im Merishausertal.

Weitere Informationen zum Projekt sind in der Vorlage des Stadtrates vom 8. September 2009, dem Bericht der Fachkommission Bau und dem Protokoll des Grossen Stadtrates vom 24. November 2009 zu finden.

1.2 Angaben zur Baurechtsnehmerin

Die Firma «Peter Meyer & Co. AG» wurde 1946 durch Peter Meyer und dessen Bruder gegründet. Im anfänglichen Versuch wurden Modell-dampfmaschinen gebaut, deren Produktion durch die Fertigung von Textilmaschinenanteilen abgelöst wurde. Durch die erfolgte Spezialisierung wurden alle Arten von Spinnringen serienmässig hergestellt. Im Jahre 1952 kam die Bearbeitung von austenitischen Stählen dazu, woraus sich der Bau von Armaturen für die Chemie- und Lebensmittelindustrie schnell zur einzigen Geschäftstätigkeit entwickelte. Um 1960 fertigte die «Peter Meyer & Co. AG» den ersten Kugelhahn an und führte ihn mit grossem Erfolg als Neuheit in der chemischen Industrie ein. Durch die stetige Weiterentwicklung erfüllt dieses Produkt heute die höchsten Ansprüche der Verfahrenstechnik.

Mit der «Avintos AG» wurde im Jahr 2000 die geeignete Partnerin gefunden, um den Kugelhahn und ähnliche Spezialitäten europaweit zu vertreiben. Die stetig wachsenden Anforderungen der Lebensmittel- und Chemieindustrie bewogen die Baurechtsinteressentin im Jahr 2003 die Fertigung des Kugelsegmenthahns, im Jahr 2010 die des Feststoffkugelhahns und im Jahr 2013 die des Top-Entry-Kugelhahns anzugehen. Diese Neuentwicklungen haben die Feuertaufe auf dem Markt erfolgreich bestanden, wie die steigenden Absatzzahlen aufzeigen.

Aktuell beschäftigt die «Peter Meyer & Co. AG» 19 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (davon ein Lernender).

1.3 Bedarf für Erweiterung der Baurechtsfläche

Um die zukünftige Entwicklung des Betriebes am heutigen Standort sicherzustellen möchte die «Peter Meyer & Co. AG» das direkt angrenzende Grundstück GB Nr. 10367 mit rund 1'431 m² im Baurecht übernehmen.

Die aktuellen Vorschriften mit Fluchtwegen, Sammelplätzen, Sicherheitsabständen, Sicherheitseinrichtungen um automatisierte Anlagen usw., welche bei neuen Produktionshallen eingehalten werden müssen, ergeben einen erhöhten Platzbedarf. Das heisst, es müsste zwingend zwei- bis dreistöckig gebaut werden, was eine Produktionshalle mit so hohen Bodenbelastungen wie sie in besagter, bereits erstellten Halle nötig sind, stark verteuern und die momentan gültige Bauhöhe (zurzeit mindestens 6 m Raumhöhe) auch überschreiten würde. Zusätzlich erschwerend ist die Tatsache, dass jede neue Maschinenanlage mehr Platzbedarf hat als die alte. Des Weiteren ist die «Peter Meyer & Co. AG» in ihrem Industriezweig gezwungen, so viel wie nur möglich zu automatisieren, um mit

den hohen Lohnkosten überhaupt noch im Weltmarkt bestehen zu können. Dafür bietet sie immer mehr hoch qualifizierte Arbeitsplätze.

Aktuell besteht noch kein konkretes Vorhaben für ein Bauprojekt.

1.4 Vorgaben des Stadtrates für Landvergaben

Die Landreserven sind in den letzten Jahren knapp geworden. Der Stadtrat hat deshalb eine Praxis entwickelt, wonach bei Landvergaben nach dem Kriterium der Wertschöpfung (z.B. Mindestanzahl von Arbeitsplätzen pro Fläche) nachgewiesen werden muss.

1.5 Zuständigkeit für Baurechtsvergaben

Die Stadtverfassung regelt in Art. 27 lit. d, dass für das «Einräumen von Baurechten» der Grosse Stadtrat zuständig ist.

2. **Notwendige Anpassungen am Baurechtsvertrag**

2.1 Vereinigung der Grundstücke

Die beiden Grundstücke von GB Nr. 8556 und GB Nr. 10367 sollen unter GB Nr. 8556 vereinigt und der bestehende Baurechtsvertrag um die zusätzliche Fläche erweitert werden.

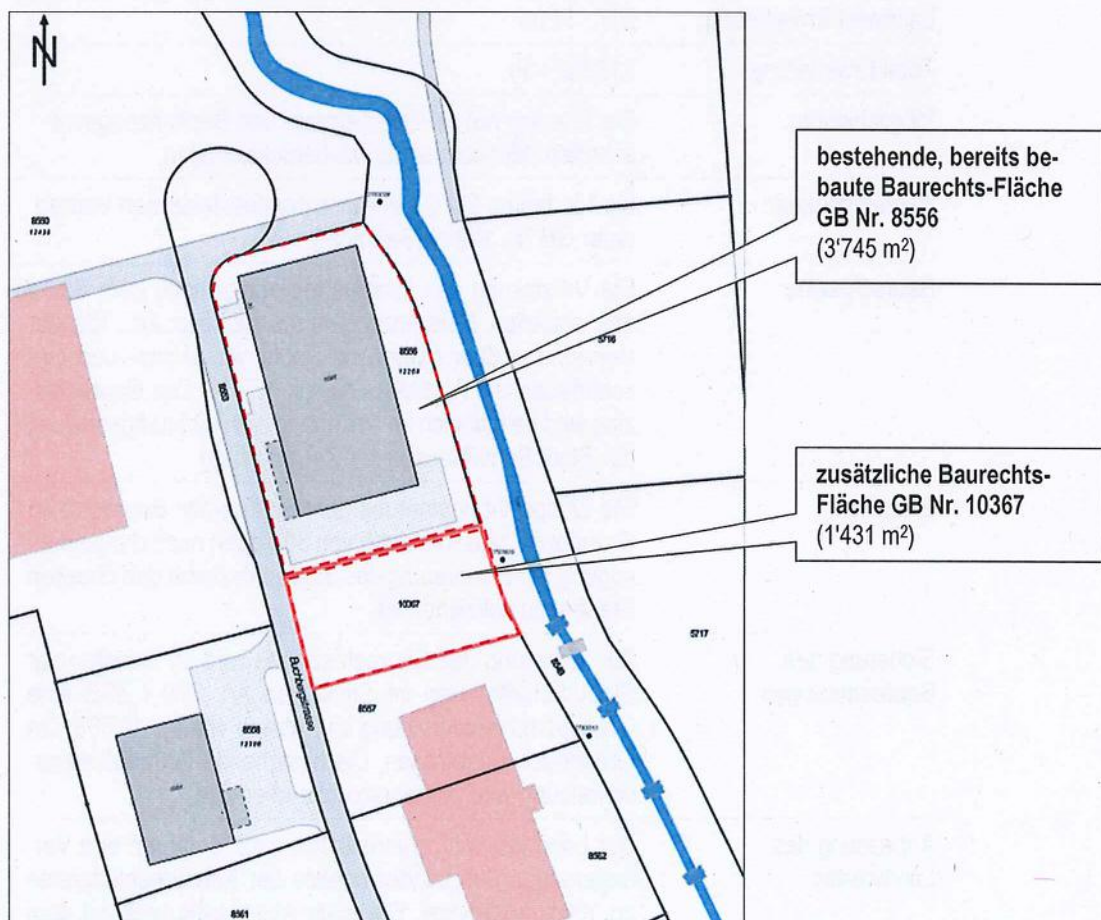


Abbildung 1: Situationsplan «Peter Meyer & Co. AG» im Merishausertal

2.2 Baurechtsbedingungen

Grundsätzlich gelten für die Erweiterung des bestehenden Baurechts die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 18. September 2012.

Der bestehende Baurechtsvertrag wurde unter den Bedingungen der damals gültigen Richtlinien vom 2. April 2002 abgeschlossen.

Der Landwert für die Parzelle GB Nr. 10367 basiert auf dem Wert der neusten Schätzung durch das AGS vom 17. Juni 2013. Der Landwert berechnet sich demnach zu 100% von Fr. 217.-/m².

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

Vereinigung:	GB Nr. 8556 und GB Nr. 10367 – neu unter GB Nr. 8556
Lage:	Buchbergstrasse, "Merishausertal"
Grundstück:	GB Nr. 10367
Zone:	Gewerbezone
Fläche GB 10367:	1'431 m ²
bestehende BR-Fläche:	3'745 m ²
erweiterte BR-Fläche:	5'176 m ²
Landwert Erweiterung:	217.- Fr./m ²
Total Erweiterung:	310'527.- Fr.
Möglichkeiten:	Die Planung hat die Quartierplan- und Bepflanzungsvorschriften "Merishausertal" zu berücksichtigen.
Baurechtsdauer:	bis 13. Januar 2070 – gemäss dem bestehenden Vertrag unter GB Nr. 12269 (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 1.75%. 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, was innerhalb von 30 Tagen nach der Genehmigung der Erweiterung des Baurechts durch den Grossen Stadtrat zu vollziehen ist.
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. 16'303.- im Grundbuch eingetragen. Die bestehende Grundpfandverschreibung wird dementsprechend erhöht.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird grundsätzlich nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100% angepasst. Die erste Anpassung wird mit dem bestehenden Vertrag synchronisiert.

	Der bestehende Vertrag wird dahingehend abgeändert, dass mit Wirkung der Erweiterung des Baurechts die Anpassung des Landwertes neu auf 100% (alt 75%) angeho- ben wird.
Verkaufsfall:	Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrund- stück, so hat die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht. Aus- serdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Ver- äusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwen- dung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufge- nommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Ver- äusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dazumaligen Bedingungen neu angepasst.
Heimfall:	<p>Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind gemäss den Richtli- nien vom 18. September 2012 die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten ver- pflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädi- gungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungs- lose Übernahme der Bauten durch die Stadt Schaffhau- sen, sofern es in deren Interesse sein sollte.</p> <p>Die Heimfallentschädigung des bestehenden Baurechts auf GB Nr. 8556 in der Höhe von 80% des dazumaligen Verkehrswertes, ermittelt durch das AGS, wird neu – inkl. der Erweiterungsfläche auf 50% festgesetzt. Dies als Mit- telweg zu den beiden relevanten Richtlinien.</p> <p>Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen o- der vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verur- sacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flan- kierend kann die Stadt zu Lasten der Baurechtsnehmerin eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Ver- unreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.</p>
Erschliessung Parzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechts- vergabe als erschlossen.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude so- wie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Unbebaute Flächen:	<p>Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrund- stücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Bau- rechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.</p> <p>Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht be- baute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kos- ten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbe- sondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt ver- bleiben - vorzunehmen.</p>

Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin hat bereits gebaut.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat von dieser Baurechtserweiterung zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal Fr. 5'000.-- zu bezahlen.
Bauökologie:	Die Materialwahl für die allfälligen Erweiterungsbauten hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Planung/Projektierung:	Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn allfälliger Projektierungsarbeiten zur Erweiterung der bestehenden Halle mit den Abteilungen des Baureferates abzusprechen: Stadtentwicklung (Bauvorschriften) Tanja Geuggis, Tel. 052 632 53 28 Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt) Rolf Armbruster, Tel. 052 632 53 51 Stadtgärtnerei (Bepflanzung) Felix Guhl, Tel. 052 632 56 51
Gebühren:	Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechtserweiterung, 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 Fr. 250.-- bei einer Baurechtsparzelle bis 1000m ² oder von Fr. 500.-- bei über 1000m ² . 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.

3. Würdigung

Die Firma «Peter Meyer & Co. AG» kann zwar die üblichen Vorgaben bez. Wertschöpfung (z.B. Baubeginn innerhalb von zwölf Monaten) nicht garantieren, da es sich bei der Ergänzungsfläche um eine relativ kleine – schwierig einzeln zu vergebende Baulücke – handelt, empfiehlt der Stadtrat dennoch die Erweiterung der Baurechtsfläche zu gewähren.

Begrüssenswert aus städtischer Sicht ist die Verbesserung der Baurechtsvertragskonditionen des vereinigten Grundstücks, namentlich bei der Heimfallentschädigung und der Anpassung des Landwertes.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Erweiterung um die ca. 1'431 m² ergibt aufgrund des vom AGS festgelegten Quadratmeterpreises von 217 Franken – beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.75% – einen Mehrertrag von 5'434 Franken/Jahr.

Hinzu kommen künftige Mehr- oder Mindererträge aus der Landwertanpassung der bisherigen Baurechtsfläche.

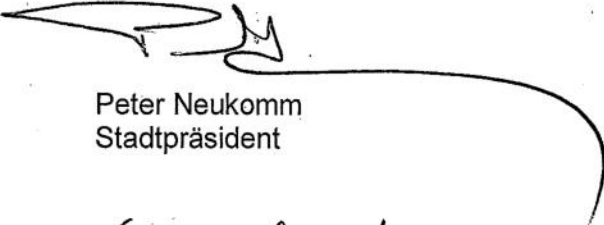
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:


1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 16. August 2016 betreffend «Erweiterung Baurechtsfläche der Firma «Peter Meyer & Co. AG»».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erweiterung des bestehenden Baurechts GB Nr. 12269 auf GB Nr. 8556 um die Fläche des Grundstückes GB Nr. 10367 von ca. 1'431m² an der Buchbergstrasse, "Merishausertal", zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin i.V.

