

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 3. Januar 2017

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Verkauf Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 935**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

**1. Ausgangslage**

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 935 mit einer Fläche von 1'223 m<sup>2</sup> an der Victor von Bruns-Strasse 22 in Neuhausen am Rheinfall steht im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall. Mit Bericht und Antrag vom 2. Juni 2010 hat der Gemeinderat den Einwohnerrat orientiert, dass er das Grundstück mit der IVF Hartmann AG entwickeln wolle. Das Grundstück ist aufgrund der früheren Gasproduktion und wegen der Schmierung des Gaskessels insbesondere mit Kohlenwasserstoffverbindungen belastet. Die Gemeinde ist aufgrund des übergeordneten Rechts verpflichtet, das Grundstück sowie das ebenfalls belastete Nachbargrundstück zu sanieren respektive für die entsprechenden Kosten aufzukommen.

**2. Kläranlageverband Röti**

Am 24. März 2011 hat der Kläranlageverband Schaffhausen, Neuhausen am Rheinfall, Feuerthalen und Flurlingen ein Baugesuch für das Erstellen eines neuen Gasometers auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 739 an der Badstrasse in Neuhausen am Rheinfall eingereicht, das am 8. Juni 2011 sistiert wurde. Am 7. Juli 2014 reichte der Kläranlageverband ein neues Baugesuch ein, welches das Baudepartement des Kantons Schaffhausen am 19. November 2014 gestützt auf einen entsprechenden Antrag des Gemeinderats vom 11. November 2014 genehmigte.

Am 22. Januar 2015 reichte der Kläranlageverband ein Änderungsgesuch für den neuen Gasometer ein, das der Gemeinderat am 10. Februar 2015 bewilligte. Die Baufreigabe für den Neubau des Gasometers erfolgte am 4. Mai 2015. Seit dem 1. Januar 2016 ist der neue Gasometer in Betrieb. Am 21. Mai 2016 stellte die ARA Röti die neuen Anlagen der Öffentlichkeit vor. Der Kläranlageverband benötigt das Grundstück GB Nr. 935 somit nicht mehr. Dank der Verzögerung muss die Gemeinde deutlich weniger Geld für die vorzeitige Entfernung des Gasometers bezahlen, als ursprünglich angenommen.

### 3. Verkaufsverhandlungen

Die IVF Hartmann AG hat mit Schreiben vom 13. April 2011 ihr Interesse am Kauf von Grundstück GB Nr. 935 nach dem Rückbau des Gasometers angemeldet. Am 19. April 2011 hat der Gemeinderat Folgendes beschlossen:

«Das Planungsreferat wird ermächtigt, mit der IVF Hartmann AG hinsichtlich des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935 eine Absichtserklärung abzuschliessen, welche insbesondere folgende Punkte umfasst:

- Bis Ende Juni 2012 erfolgen Verkaufsverhandlungen nur mit der IVF Hartmann AG.
- Der Verkaufspreis ist durch eine Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen zu bestimmen. Der Verkaufspreis hat den üblichen Marktbedingungen zu entsprechen.
- Die IVF Hartmann AG ist zu verpflichten, binnen angemessener Frist das Grundstück zu überbauen.
- Die Frage der Altlasten ist vor dem Verkauf zu klären.»

Die Frist betreffend die Verkaufsverhandlungen mit der IVF Hartmann AG hat der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 26. August 2014 bis Ende 2016 verlängert.

Das Güterreferat erteilte mit Schreiben vom 2. Dezember 2014 dem Amt für Grundstückschätzungen einen Schätzungsauftrag für das Grundstück GB Nr. 935. Die Landwertbewertung datiert vom 12. Januar 2015. Am 10. Juli 2015 erteilte das Güterreferat dem Amt für Grundstückschätzungen den Auftrag, die Kosten für die Altlastensanierung gemäss Bericht der Magma AG «Ergänzung Technische Altlastenuntersuchung» vom 14. Dezember 2011 für das angrenzende, ebenfalls belastete Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3376, das im Eigentum der IVF Hartmann steht, zu schätzen. Der Bericht Altlastenentsorgungskosten betreffend das Grundstück GB Nr. 3376 vom 17. August 2015 liegt ebenfalls vor.

Die Berechnungen des Amtes für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen für die Landwertberechnung des Grundstücks GB Nr. 935 und die Altlastensanierung auf dem Grundstück der IVF Hartmann AG GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3376 sehen wie folgt aus:

- *Szenario 1 Landwert des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935*  
Altlastensanierung und Rückbau bestehende Bauten durch den neuen Grundeigentümer  
1'223 m<sup>2</sup> x Fr. 187.00 = aufgerundet Fr. 229'000.--

- *Szenario 2 Landwert des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935*  
Altlastensanierung durch neuen Grundeigentümer, Rückbau bestehende Bauten durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld 1'223 m<sup>2</sup> x Fr. 306.00 = abgerundet Fr. 374'000.--
- *Szenario 3 Landwert des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935*  
Altlastensanierung und Rückbau bestehende Bauten durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld 1'223 m<sup>2</sup> x Fr. 395.00 = abgerundet Fr. 483'000.--
- Altlastensanierungskosten auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3376 der IVF Hartmann AG = Fr. 245'000.--

Da die Berechnungen des Amts für Grundstückschätzungen auf einer Schätzung basieren und sich das effektive Ausmass der Altlastensanierung erst während den Sanierungsarbeiten zeigt, empfahl das Güterreferat dem Gemeinderat, das Grundstück GB Nr. 935 nicht unter dem Marktwert von Fr. 483'000.00 zu verkaufen, zumal der Gemeinderat mit Protokollauszug vom 19. April 2011 beschlossen hatte, dass Verkaufsverhandlungen nur mit der IVF Hartmann AG abgeschlossen werden dürfen. Die Gemeinde hat daher davon abgesehen, das Grundstück öffentlich auszuschreiben.

Die IVF Hartmann AG sowie die Gemeinde führten in der Folge konkrete Verkaufsverhandlungen, die Ende Jahr erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Das Grundbuchamt hat den Kaufvertrag erstellt. Die öffentliche Beurkundung und Unterzeichnung des Kaufvertrags, der einen Vorbehalt betreffend der Zustimmung des Einwohnerrats enthält, fand am 23. Dezember 2016 statt.

Der Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935 liegt gemäss Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) in der abschliessenden Kompetenz des Einwohnerrats.

#### **4. Rückbau und Altlasten**

Das Baugesuch für den Rückbau des alten Gasometers hat der Gemeinderat am 14. Juni 2016 genehmigt. Mit Protokollauszug vom 13. Dezember 2016 hat der Gemeinderat die Rückbauarbeiten samt Altlastensanierung der Frei Gartenbau – Erdbau AG, 8240 Thayngen, übertragen und die Kosten von aufgerundet Fr. 141'000.-- bewilligt. Die Frei Gartenbau – Erdbau AG wird im Januar 2017 mit den Arbeiten beginnen.

## 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

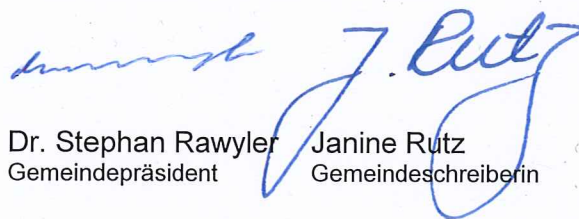
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

**Der Verkauf des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935 an der Victor von Bruns-Strasse 22 zum Preis von Fr. 483'000.-- für das komplett durch die Gemeinde Neuhausen am Rheinfeld sanierte Grundstück an die IVF Hartmann AG wird bewilligt.**

Diesen Beschluss trifft der Einwohnerrat gemäss Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) in abschliessender Kompetenz.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD



Dr. Stephan Rawyler  
Gemeindepräsident

Janine Rutz  
Gemeindeschreiberin

### Beilagen:

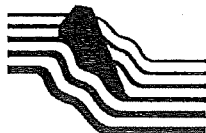
- 1) Bericht und Antrag vom 2. Juni 2010
- 2) Auszug aus der Landwertbewertung vom 12. Januar 2015 des Amtes für Grundstückschätzungen (Landwert III «Projekt Industrie & Dienstleistung, Victor von Bruns-Str. 22, Gaskesselareal, NH»)¹
- 3) Auszug aus der Landwertbewertung vom 12. Januar 2015 des Amtes für Grundstückschätzungen (Situationsplan Massstab ~1 : nicht massstäblich)¹
- 4) Auszug aus dem Bericht Altlastenentsorgungskosten vom 17. August 2015 (Belastungssituation direkt über Mergelfels, Massstab 1 : 500)¹
- 5) Auszug aus dem Bericht Altlastenentsorgungskosten vom 17. August 2015 (Belastungssituation 2.5 m unter Terrain, Massstab 1 : 500)¹
- 6) Auszug aus dem Bericht Altlastenentsorgungskosten vom 17. August 2015 (Belastungssituation 1 m unter Terrain, Massstab 1 : 500)¹
- 7) Kaufvertrag vom 23. Dezember 2016

¹ Die vollständigen Unterlagen können zu den ordentlichen Öffnungszeiten (9.00-12.00 Uhr und 13.30-17.00 Uhr) auf der Gemeindekanzlei eingesehen werden.

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 2. Juni 2010

**Bericht und Antrag  
betreffend  
den Gasometer an der Victor-von-Bruns Strasse 22**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Einleitung**

Das Grundstück GB Nr. 935 mit einer Fläche von 1'224 m<sup>2</sup> an der Victor-von-Bruns Strasse 22 in Neuhausen am Rheinfall ist im Eigentum der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall.

Der bestehende Gasometer VS Nr. 604B auf dem Grundstück GB Nr. 935 wird zurzeit durch den Kläranlageverband Schaffhausen, Neuhausen am Rheinfall, Feuerthalen und Flurlingen für die Speicherung des Methangases der Abwasserreinigungsanlage Röti (ARA Röti) genutzt. Die Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall und dem Kläranlageverband vom 29. April 1968 für diese Nutzung läuft noch bis am 31. Dezember 2018. Für die Wartung und den Betrieb des Gasometers sowie für die Pacht der erforderlichen Teilfläche von Grundstück GB Nr. 935 entrichtet der Kläranlageverband der Einwohnergemeinde eine Entschädigung von pauschal Fr. 1'800.-- pro Jahr. Unterhalt und Betrieb der Leitungen zwischen der ARA Röti und dem Gasometer ist Sache des Kläranlageverbandes.

Die bestehenden zwei Behälter entlang der Grenze zum Bahngrundstück GB Nr. 745 werden von den Städtischen Werken Schaffhausen und Neuhausen am Rheinfall bzw. der Gasversorgung Neuhausen am Rheinfall nicht mehr genutzt.

## **2. Sanierung oder Neubau Gasometer**

Der Gasometer ist seit mehr als 40 Jahren in Betrieb. Der Boden des Wasserbehälters des Gasometers ist undicht. Der Wasserverlust beträgt ca. 20 m<sup>3</sup> pro Tag. Dieser Wasserverlust respektive der Abfluss von Wasser in das Grundwasser muss aufgrund der Belastung des Bodens durch die ehemaligen Teergruben auf dem Grundstück GB Nr. 935 eliminiert werden.

Eine Sanierung des Gasometers ist unumgänglich und kann nicht mehr weiter aufgeschoben werden, sofern die vorstehend erwähnte Nutzung bis 31. Dezember 2018 beibehalten wird. Eine Sanierung des Gasometers ist gemäss Studie der HTH Umwelttechnik Helmut Hofer, Grabenwiese 91, 8484 Weisslingen vom 20. Juli 2008 möglich. Die Kosten der Sanierung würden zwischen Fr. 420'000.-- und Fr. 480'000.-- betragen.

Der Gasometer behindert die Entwicklung der Industriezone an der Victor-von-Brunns Strasse und wird von dort ansässigen Firmen als störendes Element wahrgenommen. Eine Verlängerung der vorstehend erwähnten Vereinbarung über den 31. Dezember 2018 steht daher nicht zur Diskussion. In Anbetracht der hohen Kosten für eine Sanierung des Gasometers sind der Gemeinderat und die Verwaltungskommission des Kläranlageverbandes zur Auffassung gelangt, dass mit dem Bau eines neuen Gasometers für die Speicherung des Methangases der ARA Röti nicht bis 2018 zugewartet werden sollte. Der neue Gasometer sollte möglichst bald erstellt werden, um keine weiteren Sanierungen am bestehenden Gasometer mehr vornehmen zu müssen.

Die Kosten für den Bau eines neuen Gasometers im Bereich der ARA Röti betragen gemäss Studie der HTH Umwelttechnik Helmut Hofer aufgrund von Vergleichszahlen rund 1 Million Franken.

Der Kläranlageverband hat am 15. April 2010 die HTH Umwelttechnik Helmut Hofer mit der Erstellung des Vorprojektes für den Bau eines neuen Gasometers beauftragt.

## **3. Vorzeitige Auflösung der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde und dem Kläranlageverband betreffend den bestehenden Gasometer**

Der vorzeitige Bau eines neuen Gasometers für die Speicherung des Methangases der ARA Röti bedingt, dass der Kläranlageverband den erforderlichen Kredit früher aufnehmen muss. Das Baureferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall und Vertreter des Kläranlageverbandes haben am 7. Mai 2010 die Mehrkosten für den Kläranlageverband anhand einer Berechnung der Schaffhauser Kantonalbank vom 12. März 2010 besprochen und Folgendes festgehalten:

Die Mehrkosten für den Kläranlageverband betragen bei einem vorzeitigen Bau eines neuen Gasometers mit Kosten von 1 Million Franken und einer vorzeitigen Auflösung der Vereinbarung um acht Jahre (per 31. Dezember 2010) rund Fr. 166'000.--. Die Mehrkosten verändern sich proportional bei einer Erhöhung oder Reduktion der Baukosten oder einer vorzeitigen Auflösung der Vereinbarung um weniger als acht Jahre.

#### 4. Zukünftige Nutzung von Grundstück GB Nr. 935

Eine zukunftsgerichtete Nutzung respektive Überbauung von Grundstück GB Nr. 935 bedingt aufgrund des Verlaufs der Grenze zum Nachbargrundstück GB Nr. 3376 ein Projekt über beide Grundstücke. Das Grundstück GB Nr. 3376 ist im Eigentum der IVF Hartmann AG. Die IVF Hartmann AG und die Gemeinde sind im Gespräch bezüglich der Entwicklung der beiden Grundstücke. Der Gemeinderat geht davon aus, dass dem Einwohnerrat bis Herbst 2010 ein Bericht und Antrag betreffend der zukünftigen Nutzung von Grundstück GB Nr. 935 unterbreitet werden kann. Der Abbruch des bestehenden Gasometers wird Bestandteil dieser Vorlage sein. Zur weiteren Entwicklung der Gemeinde als Standort für Dienstleistungsunternehmen ist auf den Grundstücken GB Nrn. 935 und 3376 die Realisierung eines weiteren Bürogebäudes und eines Parkhauses durch einen Investor anzustreben.

#### 5. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

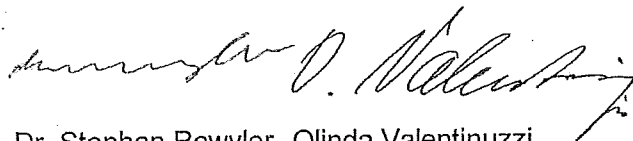
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Zahlung einer einmaligen Entschädigung der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall an den Kläranlageverband Schaffhausen, Neuhausen am Rheinflall, Feuerthalen und Flurlingen für eine vorzeitige Auflösung der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde und dem Kläranlageverband vom 29. April 1968 betreffend die Nutzung des Gasometers VS Nr. 604B auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 935 in der Höhe von Fr. 166'000.-- wird zugestimmt. Die Höhe der Entschädigung basiert auf Kosten für den neuen Gasometer von 1 Million Franken und einer vorzeitigen Auflösung der Vereinbarung um acht Jahre respektive per 31. Dezember 2010. Die Höhe der Entschädigung verändert sich proportional bei einer Erhöhung oder Reduktion der Baukosten oder einer vorzeitigen Auflösung der Vereinbarung um weniger als acht Jahre.

Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) dem fakultativen Referendum.

Mit freundlichen Grüssen

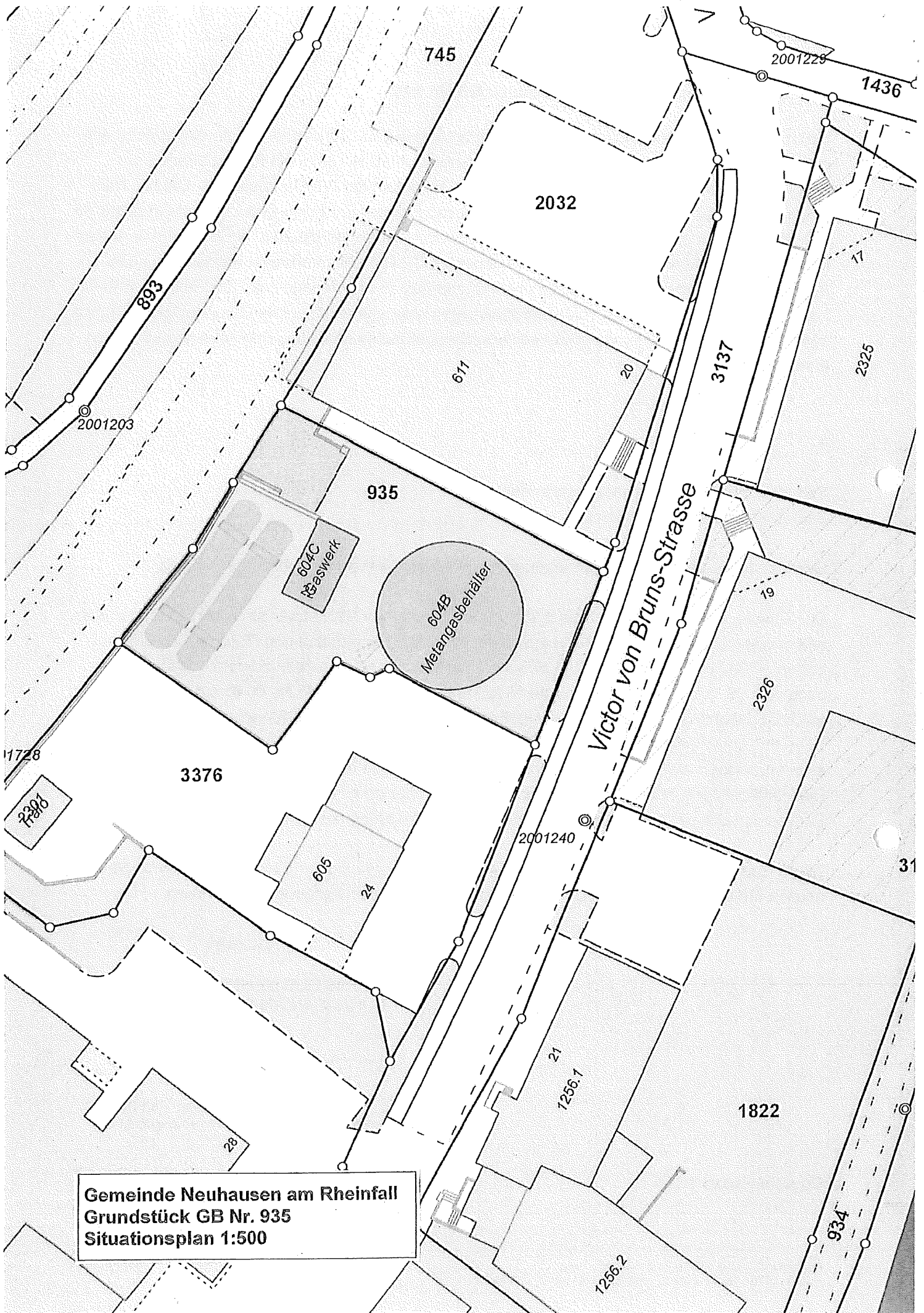
NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

Situationsplan 1:500





Gemeinde Neuhausen am Rheinfl  
Grundstück GB Nr. 935  
Situationsplan 1:500



## Landwertbewertung «Projekt Neunutzung «Gasometerareal» Industriezone I mit QP»



<b>Liegenschaft</b>	Gasometerareal mit Rückbau & Sanierung Altlasten ►►►Optik «Neunutzung» GB Neuhausen am Rheinfall 935* Victor von Bruns Strasse 22 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Eigentümer / in</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall c/o Güterreferat Bereich Immobilien/Hochbau Zentralstrasse 52 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Auftraggeber / in</b>	Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall c/o Herr Patrick de Quervain Leiter Hochbau Zentralstrasse 52 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Experte</b>	Amt für Grundstückschätzungen  Beat Häberli Immobilienbewertungsexperte Kantonaler Grundstückschätzungsexperte, Schaffhausen Mitglied der Eidgenössischen Schätzungskommission für Enteignungen Mitglied Schweiz. Vereinigung kant. Grundstückbewertungsexperten SVKG Prüfungsexperte, Schweiz. Fachprüfungskommission der Immobilienwirtschaft Laufengasse 26 8212 Neuhausen am Rheinfall
<b>Stichtag</b>	09. Januar 2015

Landwert III «Projekt Industrie & Dienstleistung, Victor von Bruns Str. 22, Gaskesselareal, NH» gerundet


CHF  
483'000.00


Weitere Wertberichtigungen

Altlastenentsorgung  Altlastenproblematik

Diskontierter Kapitalwert Altlastenentsorgung (wird hier szenarisch ausgewiesen, ist durch die Parteien im Kaufvertrag zu regeln)

Grundlagen: Gutachten magma ag von 14.12.2011  
Preisliste MKD Pflumm gültig ab 1.1.2015

Intensität	EH	Fläche	Mächtigkeit	Ausmass / to	CHF/to	CHF
> Reaktorstoff	m²	330.00	0.60	376.20	-	-
> Reaktorstoff	m²	50.00	1.00	95.00	-	-
Reaktorstoff	m²	45.00	1.00	85.50	-	-
Inertstoff	m²	310.00	0.60	353.40	-	-
Inertstoff	m²	25.00	1.00	47.50	-	-
tolerierbar	m²	50.00	1.50	142.50	-	-
tolerierbar	m²	25.00	0.60	28.50	-	-
TOTAL Entsorgungskosten						-
Transportkostenmehraufwand				1'128.60	-	-
TOTAL Altlastenentsorgungsmehrkosten						-
Zuschlag für Unvorhergesehenes				10.00%	-	-
TOTAL Altlastenentsorgung gerundet 						CHF -

Zeitpunkt Sanierung ø	0.50	Jahre
Diskontierungsbasiszinssatz Basis Rendite Bundesobligation	0.26	%
Abtrag Mutterboden belastet, Mächtigkeit max. ~ 300 cm	0.00	to
Entsorgungskosten geschätzt 	0.00	CHF
Fläche / Masseinheit	1'223.00	m²

Altlastenaufarbeitung  0.00 CHF x DF 0.9987 ./ 0.00

Baugrundverbesserungsmassnahmen  durch Altlastenproblematik

Kapitalwert zusätzlicher Kosten

(Mehrkosten, welche für die Erstellung der Bauten infolge Bodenpressungsabklärungen notwendig werden, exkl. Altlastenuntersuchungen, sowie Rückbauten zur Baureife udgl.)

Massnahme	Mächtigkeit	CHF / EH	EH	CHF
Wandkieslieferungen	230.00	0.00	CHF / m³	0.00
Einbringung Baugrundverbesserungen	230.00	0.00	CHF / m³	0.00

Baugrundverbesserungen   0.00 CHF x DF 0.9987 ./ 0.00

Landwert IV «Projekt Industrie & Dienstleistung, Victor von Bruns Str. 22, Gaskesselareal, NH»  gerundet

CHF 483'000.00

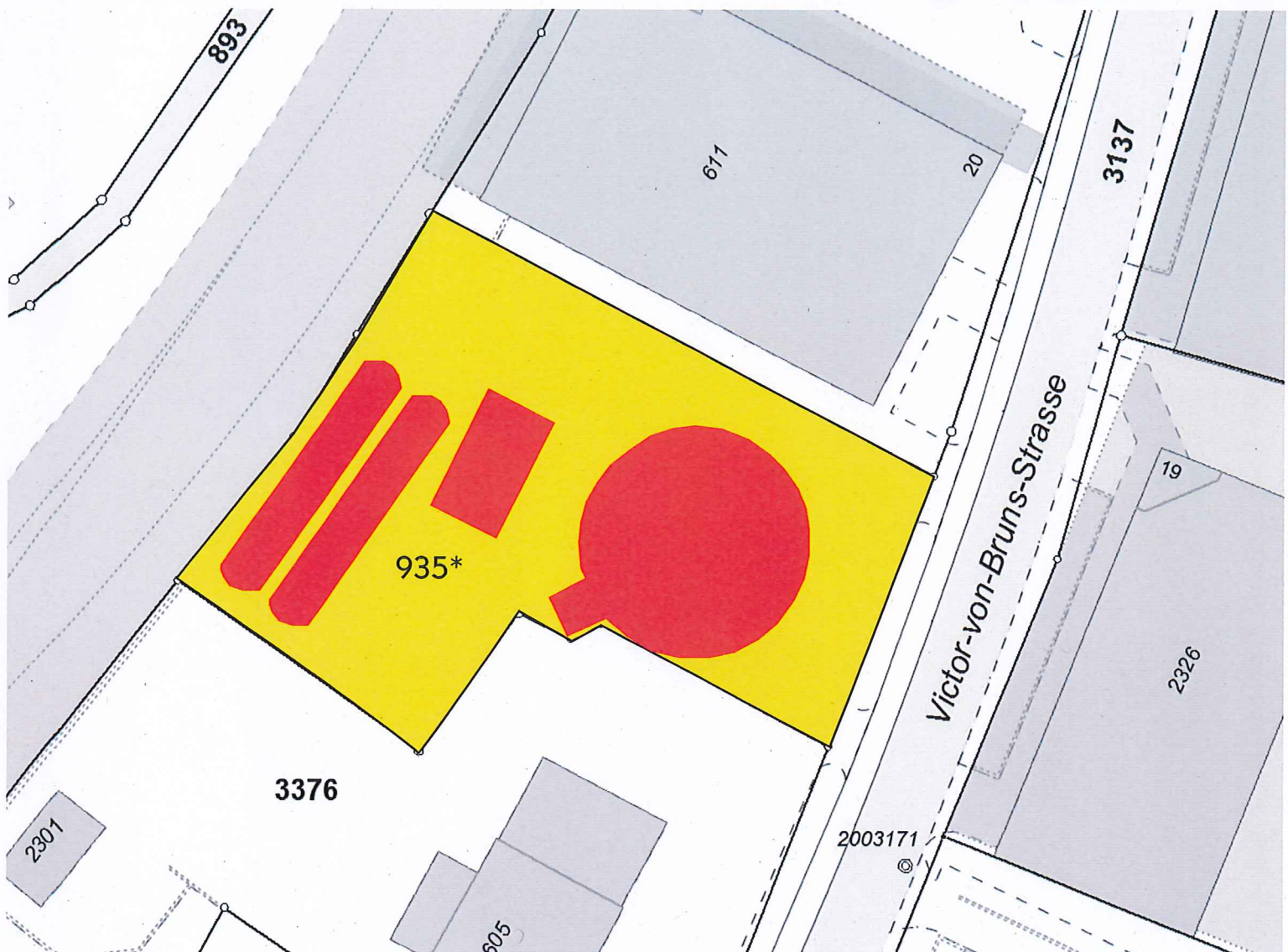


# Situationsplan

Grundbuch Neuhausen am Rheinflall GB 935\*

Massstab ~1 : nicht massstäblich

gezeichnet: B. Häberli, 07. Januar 2015



Legende:



Landfläche aktuell 1'223.00 m<sup>2</sup>



bestehende, abzubrechende Bauten

# **Gaswerk Neuhausen Grundstücke GB Nrn. 935 und 3376**

## **Ergänzende Technische Altlastenuntersuchung**

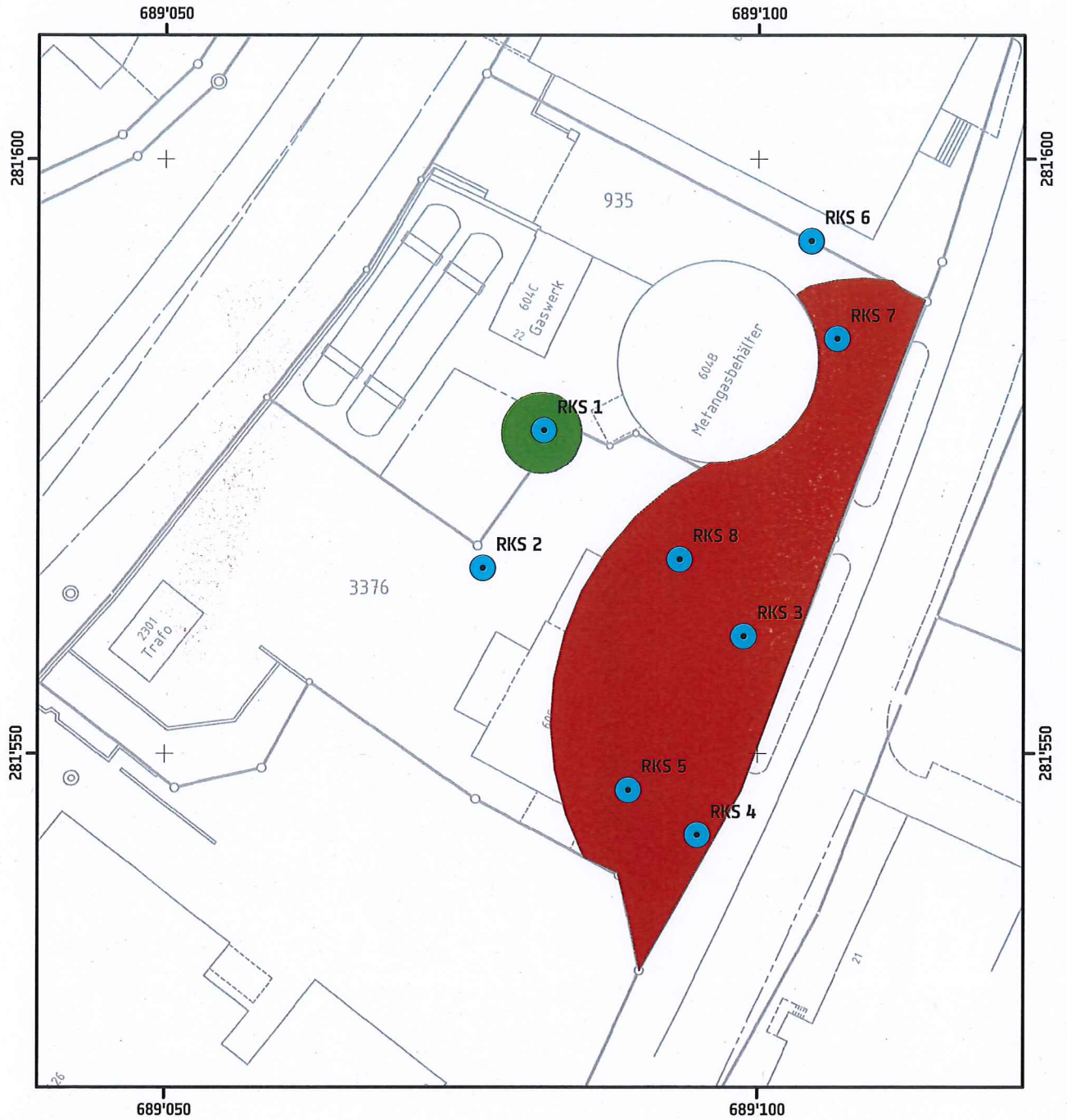


**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall, IVF Hartmann AG | Neuhausen am Rheinfall**

Auftragsnummer: 11 336

Datum: 14.12.2011 [111214\_erg\_TU\_Neuhausen.doc]

## Belastungssituation direkt über Mergelfels | 1:500

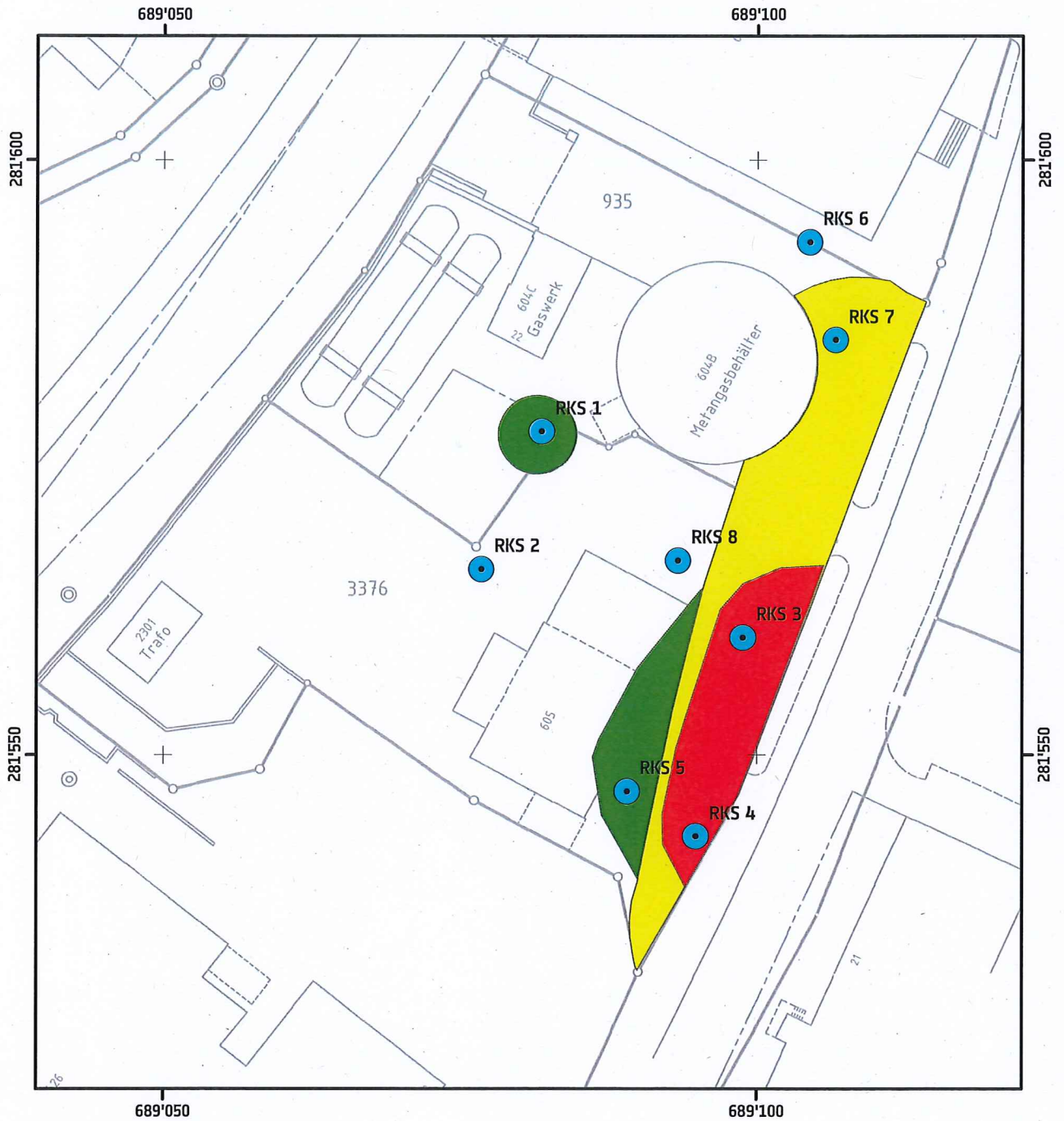


### Belastungen direkt über Fels

- Tolerierbar
- > Reaktorstoff



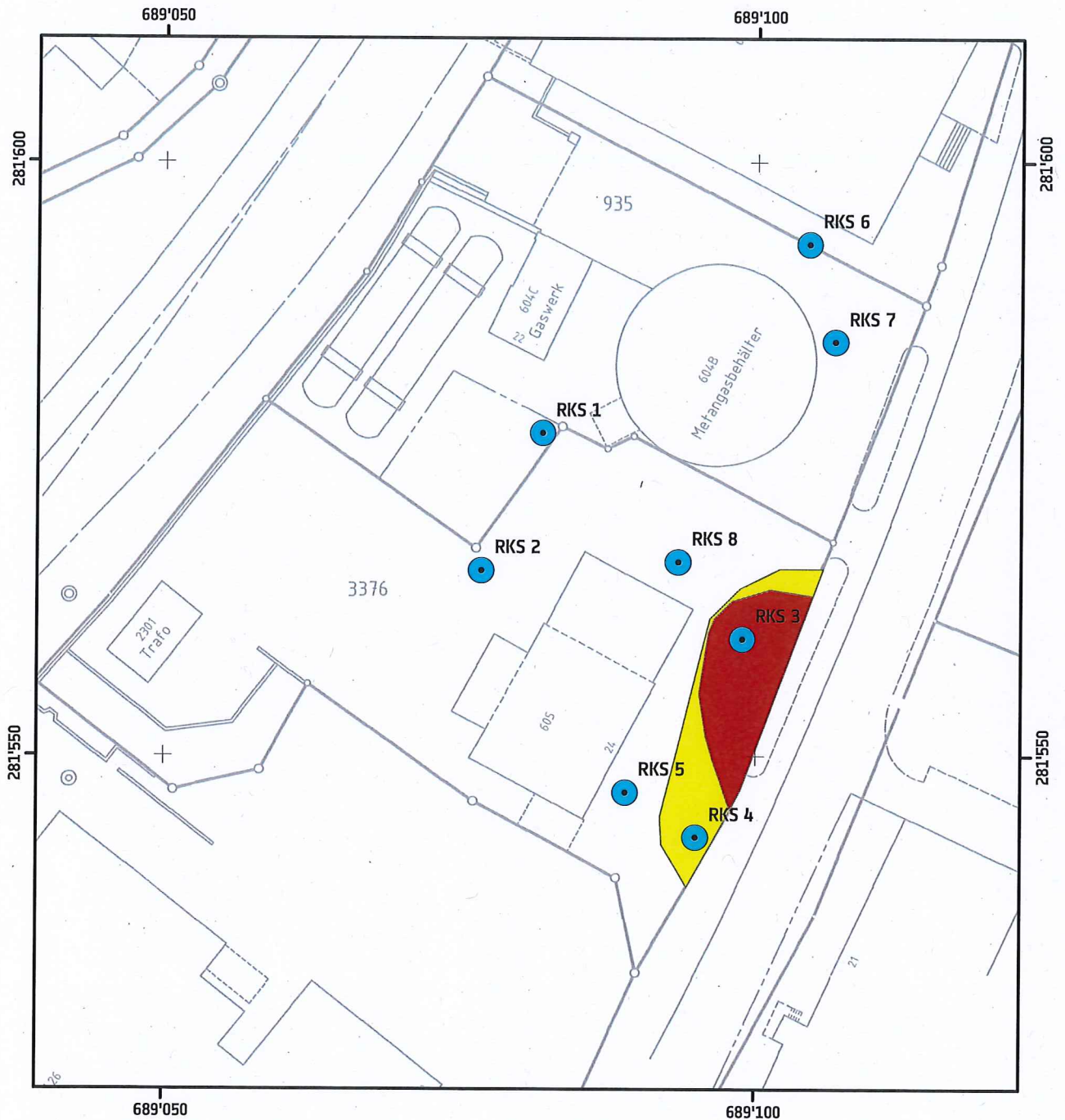
## Belastungssituation 2.5 m unter Terrain | 1:500



### Belastungen 2.5 m u. Terrain

- Tolerierbar
- Inertstoff
- Reaktorstoff

## Belastungssituation 1 m unter Terrain | 1:500



### Belastungen 1 m u. Terrain

- > Reaktorstoff
- Inertstoff



**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**Beleg Nr.**

Beurk. Nr. 165

**vom**

**Öffentliche Beurkundung**

## **Kaufvertrag**

### **Parteien**

#### **Verkaufspartei**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

Alleineigentum

Neuhausen am Rheinfall

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall

vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den

Bevollmächtigten Patrick de Quervain, von Büthenhardt SH, in

8213 Neunkirch, Gächlingerstrasse 5a

#### **Kaufpartei**

**IVF HARTMANN AG**

Alleineigentum

Aktiengesellschaft, Neuhausen am Rheinfall

(UID: CHE-109.830.474)

Victor von Bruns-Strasse 28, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall

vertreten mit schriftlicher Vollmacht durch Max Kuhn,

03.12.1955, von Nesslau SG, in 8242 Hofen SH, Haldenweg 5

## Vertragsobjekt

### Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/935

#### Grundstückbeschreibung

Grundstücksart:	Liegenschaft
Form der Führung:	Eidgenössisch
Lagebezeichnung	im Radacker
Plan-Nr.	42
Fläche:	1'223 m <sup>2</sup>
Bodenbedeckung:	Gebäudegrundfläche und Umgelände
Gebäude:	Baute Baute Baute Vers.-Nr. 604 B Gebäude Vers.-Nr. 604 C Victor von Bruns-Strasse 22

#### Anmerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

#### Vormerkungen

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

#### Dienstbarkeiten

Datum/Beleg	Bezeichnung
18.04.1953 D UEB 10669	(R) Durchleitungsrecht, ID.1000/010669 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/1822 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/3132
22.12.1969 D UEB 10673	(L) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/010673 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/2032
22.12.1969 D UEB 10673	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/010673 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/2032
11.08.1971 D UEB 2466	(L) Stützmauer-Baurecht, ID.1000/002466 z.G. LIG Neuhausen am Rheinfall/933
26.06.1995 D UEB 20032	(R) Bauverbot, ID.1000/020032 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/3376
26.06.1995 D UEB 20033	(R) Fuss- und Fahrwegrecht, ID.1000/020033 z.L. LIG Neuhausen am Rheinfall/3376

## Grundlasten

Datum/Beleg	Bezeichnung
keine	

## Grundpfandrechte

Datum/Beleg	Grundpfandrecht
keine	

## Kaufpreis

Der **Kaufpreis** beträgt für

Grundbuch Neuhausen am Rheinfall/935  
(vierhundertdreiundachtzigtausend Franken). **CHF 483'000.00**

und wird wie folgt getilgt:

Die Kaufpartei hat anlässlich der Eigentumsübertragung den ganzen Kaufpreis auf das Konto IBAN CH95 0900 0000 8200 0491 1 der Verkaufpartei bei der Schaffhauser Kantonalbank zu bezahlen.

Die Kaufpartei hat sich bei der Eigentumsübertragung über diese Zahlung durch Vorlegung eines unwiderruflichen Bankzahlungsversprechens auszuweisen.

## Weitere Vereinbarungen

### 1. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat nach Erfüllung der Bedingung gemäss Ziffer 11 - hinten - zu erfolgen.

Sobald diese Bedingung erfüllt ist, kann jede Vertragspartei von der anderen unter Ansetzung einer angemessenen Frist die Vertragserfüllung verlangen. Nach unbenütztem Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug.

Bei Verzug der Verkauf- als auch der Kaufpartei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

### 2. Besitzesantritt

Der Besitzesantritt, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr erfolgt mit der Eigentumsübertragung (Antrittstag).

### 3. Separate Abrechnung

Die Vertragsparteien rechnen über die mit dem Vertragsobjekt verbundenen Abgaben/Nebenkosten separat ab, Wert Antrittstag.

### 4. 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 haben Kenntnis vom Bericht "Gaswerk Neuhausen GB Nrn. 935 und 3376 / Ergänzende Technische Altlastenuntersuchung" vom 14.12.2011 der Magma AG.

Der Verkaufspartei sind, ausser den im erwähnten Bericht aufgeführten, keine weiteren Abfall- oder Schadstoffbelastungen des Vertragsobjektes bekannt.

Die Verkaufspartei verpflichtet sich, bis zur Eigentumsübertragung den belasteten Standort in Zusammenarbeit mit dem Interkantonalen Labor auf eigene Kosten total zu sanieren.

Die Verkaufspartei hat sicherzustellen, dass das sanierte Grundstück GB Nr. 935 nicht wieder vom Nachbargrundstück GB Nr. 3376 kontaminiert wird gemäss Auflagen des Interkantonalen Labors (Sanierung GB Nr. 3376 siehe Ziffer 14 - hinten -).

Im Übrigen wird jede Gewährspflicht (Haftung) der Verkaufspartei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR aufgehoben, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist.

Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsvereinbarung orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die Verkaufspartei der Kaufspartei die Gewährsmängel absichtlich, grobfahrlässig oder arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

### 5. Miet- und Pachtverträge

Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die Verkaufspartei erklärt, dass für das Vertragsobjekt weder Miet- noch Pachtverträge bestehen.

### 6. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen

Die Urkundsperson hat die Kaufspartei darauf hingewiesen, dass öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die Kaufspartei hat sich selber bei den zuständigen Amtsstellen über den Bestand solcher Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) zu informieren.

## **7. Erschliessung**

Die Verkaufspartei erklärt, dass das Vertragsobjekt vollständig erschlossen ist (Zufahrtsstrasse, Kanalisations-, Wasser-, Elektrizitätsleitungen usw.). Die Kosten dieser Erschliessung sind im Kaufpreis inbegriffen. Die weitere interne Erschliessung des Vertragsobjektes ist Sache der Kaufpartei, welche auch die allenfalls anfallenden Anschlusskosten/Einkaufsgebühren zu tragen hat.

## **8. Abbruch Bauten und Anpassungen im Tiefbau**

Sämtliche bestehenden Bauten werden bis zur Eigentumsübertragung auf Kosten der Verkaufspartei abgebrochen. Die Kosten für das Umlegen von Leitungen, die durch das Grundstück führen, sind von der Kaufpartei zu tragen. Die Parteien erklären, dass durch die SH Power auf deren Kosten die bestehende Gasleitung neu verlegt und an der Victor-von-Bruns-Strasse eine neue Druckreglerstation auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 935 erstellt wird, gemäss beiliegendem Plan "Gaswerkareal Neuhausen, Verbleibende Infrastruktur Gas/Wasser" vom 19.04.2016. Nach den Rückbauten wird das Grundstück GB Nr. 935 auf Kosten der Verkaufspartei bis zum 31.03.2017 planiert, verdichtet und sauber eingekiest.

## **9. Gebühren**

Die Gebühren für Ausfertigung, Beurkundung und Grundbucheintragung dieses Rechtsgeschäftes bezahlen die Parteien je zur Hälfte. Die Parteien haften gemäss Artikel 136 Abs. 5 EG ZGB solidarisch.

## **10. Vollständiger Wortlaut**

Die Kaufpartei kennt die bestehenden Dienstbarkeiten und verzichtet auf deren nähere Umschreibung in diesem Vertrag.

## **11. Zustimmung**

Seitens der Verkaufspartei bleibt die Zustimmung des Einwohnerrates Neuhausen am Rheinfeld zu diesem Rechtsgeschäft vorbehalten. Sollte diese Bedingung bis am 07.07.2017 nicht erfüllt sein, fällt dieses Rechtsgeschäft in allen Teilen und entschädigungslos dahin. Die bis dahin anfallenden Grundbuchgebühren gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld.

## **12. BewG - Lex Koller**

Die Vertragsparteien sind auf die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und die dazugehörige Verordnung hingewiesen worden.

Die Kaufpartei erklärt, dass

- sie das Vertragsobjekt ausschliesslich für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit (als ständige Betriebsstätte) im Sinne von Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG erwirbt;
- diese Nutzung zonenkonform ist;
- der Erwerb somit weder gesamthaft noch teilweise zur Nutzung als Wohnraum erfolgt;
- sie das Grundstück innert spätestens 2 Jahren zu 2/3 für die Ausübung einer wirtschaftlichen Tätigkeit eines Unternehmens überbauen wird und dabei auf dem Grundstück heute wie auch künftig keine unzulässigen Wohnungen erstellt,
- daher der Erwerb gestützt auf Art. 2 Abs. 2 lit. a BewG in Verbindung mit Art. 18a Abs. 1 der dazugehörigen Verordnung (BewV) keiner Bewilligung zum Erwerb des Kaufobjektes bedarf.

Im Übrigen kennen die Vertragsparteien die zivil- und strafrechtlichen Folgen bei Verletzung des Bewilligungsgesetzes.

### 13. Grundstücksgrenzen

Die Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Plan für das Grundbuch.

### 14. Sanierung GB Nr. 3376

Die Altlastensanierung vom Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 3376 gemäss Bericht "Gaswerk Neuhausen GB Nrn. 935 und 3376 / Ergänzende Technische Altlastenuntersuchung" vom 14.12.2011 der Magma AG wird nach dem Rückbau des Feuerwehrgebäudes ausgeführt und von der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vollständig bezahlt. Auf eine Sicherstellung wird verzichtet.

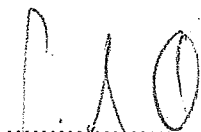
Schaffhausen, 23. Dezember 2016

**Die Verkaufspartei:**

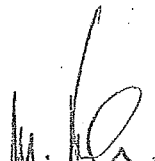
**Die Kaufpartei:**

**Einwohnergemeinde Neuhausen am  
Rheinflall**

**IVF HARTMANN AG**



.....  
vertreten durch den Bevollmächtigten  
Patrick de Quervain.



.....  
vertreten durch den Bevollmächtigten Max Kuhn

Fortsetzung zum Kaufvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, als Verkaufspartei und der IVF HARTMANN AG, als Kaufpartei, betreffend Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 935

---

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den in der Urkunde genannten erschienenen Personen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, von diesen als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen, 23. Dezember 2016 10<sup>10</sup>



GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

Die Urkundsperson:

*Güntert*

Claudine Güntert, Grundbuchverwalterin



Diese Kopie stimmt mit dem Original überein.

Das Rechtsgeschäft wurde heute öffentlich beurkundet, jedoch zur Grundbucheintragung noch nicht angemeldet.

Schaffhausen, 23. Dezember 2016



GRUNDBUCHAMT  
DES KANTONS SCHAFFHAUSEN

C. Güntert, Grundbuchverwalterin