

GEMEINDE

**NEUHAUSEN
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 28. Februar 2017

**Bericht und Antrag
betreffend**

Verkauf von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 3860 (Abparzellierung von GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74)

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Für das südwestlich neben der Tobelraastrasse liegende Gebiet des Grundstücks GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74 bis Grenze Areal Kleintierzüchter haben sich in den vergangenen Monaten drei Interessenten zum Kauf eines Teilgrundstücks beim Güterreferat gemeldet. Dieses hat daraufhin die Parzellierung der einzelnen Grundstücke sowie die Weiterführung der Tobelraastrasse als Ringstrasse gezeichnet und mit den Kaufinteressenten bereinigt. Die Verkaufsverhandlungen mit allen Parteien sind bereits geführt und die Parzellierungsanmeldung beim Amt für Geoinformationen ist angemeldet. Die Messurkunde ist erstellt und liegt vor.

2. Kaufinteressenten

Bei den Kaufinteressenten handelt es sich um folgende Unternehmen respektive Gewerbetreibende:

- a) Marty Systemtechnik AG, Gewerbestrasse 2, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Neue Parzelle GB Nr. 3860 mit 2'416 m² Grundstücksfläche
- b) Martin Lang, Café Tobler, Industriestrasse 10, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Neue Parzelle GB Nr. 3859 mit ca. 969 m² Grundstücksfläche
- c) Robert Eichmann, Röbi's Cantina, Industriestrasse 4, 8212 Neuhausen am Rheinfall
Neue Parzelle GB Nr. 3858 mit ca. 974 m² Grundstücksfläche (Möglicherweise kauft das Grundstück anstelle von Robert Eichmann eine noch zu bestimmende juristische Person.).

Der Landpreis im Gewerbegebiet Rundbuck beträgt Fr. 200.-- pro m² Grundstücksfläche. Dies ergibt folgende Verkaufserlöse:

- a) Marty Systemtechnik AG, GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3860
2'416 m² x Fr. 200.-- = **Fr. 483'200.--**
- b) Martin Lang, Café Tobler, GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3859
ca. 969 m² x Fr. 200.-- = ca. Fr. 193'800.--
- c) Robert Eichmann, Röbi's Cantina, GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3858
ca. 974 m² x Fr. 200.-- = ca. Fr. 194'800.--

Die Marty Systemtechnik AG will expandieren, wozu am jetzigen Standort an der Gewerbestrasse 2 in Neuhausen am Rheinfeld zu wenig Platz vorhanden ist. Das Unternehmen plant eine teils überhohe Systemhalle von 71 m Länge und 18 m Breite. Darin soll die gesamte Fahrzeugaufbereitung mit neun Arbeitsplätzen inklusive den Büroräumlichkeiten integriert werden. Für den Verkauf des Grundstücks an die Marty Systemtechnik AG (GB Nr. 3860) ist der Einwohnerrat in abschliessender Kompetenz zuständig (Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 [NRB 101.000]). Um nichts zu versäumen, ist im Beschluss vorzusehen, dass der Verkauf im Einverständnis mit der Marty Systemtechnik AG auch an eine natürliche Person oder an eine andere juristische Person erfolgen kann, was nach heutigem Wissenstand aber nicht geplant ist.

Martin Lang und Robert Eichmann wollen Produktions- respektive Dienstleistungsbetriebe aufbauen beziehungsweise in den Rundbuck verlagern. Für diese beiden Grundstücksgeschäfte ist, sollte es bei den oben erwähnten Flächen sein Bewenden haben, der Gemeinderat zuständig (Art. 32 lit. e Ziff. 2 der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 [NRB 101.000]), der die entsprechenden Beschlüsse voraussichtlich noch vor den Sommerferien 2017 fassen wird.

3. Zonenplan und Erschliessung

Die drei Grundstücke sind im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Gewerbezone I zugeordnet. In dieser sind Gebäude mit einer Höhe bis 18 m zulässig. Die Lage und Flächen der neuen Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 3858, 3859 und 3860 entsprechen den Bedürfnissen der Käuferschaft.

Der Verkauf der Grundstücke GB Neuhausen am Rheinfeld Nrn. 3858, 3859 und 3860 bedingt die Ausführung einer weiteren Etappe der Groberschliessung (öffentliche Strasse sowie öffentliche Kanalisations- und Wasserleitungen) von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 74 respektive der bestehenden Tobelraastrasse GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3848. Die erweiterte Etappe der Ringstrasse GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3861 ist in der beiliegenden Messurkunde 1:500 ersichtlich. Um nicht zu viel Land für Verkehrsfläche und zu Lasten von Gewerbeland zu verlieren, wird die Fortsetzung der Tobelraastrasse als Ringstrasse mit Einbahnregelung und einer Breite von

nur 4.00 m gebaut. Bei der Festlegung des Kaufpreises gingen die Parteien von groberschlossenen Flächen aus. Die Kosten für die Ringstrasse betragen rund Fr. 300'000.--, die in der Investitionsrechnung 2017 entsprechend budgetiert sind (INV6004). Es handelt sich dabei um eine gebundene Ausgabe.

4. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 3860 mit einer Fläche von rund 2'416 m² wird zum Preis von Fr. 200.-- pro Quadratmeter, mithin für Fr. 483'200.-- an die Marty Systemtechnik AG oder an eine von dieser bezeichnete natürliche oder juristische Person verkauft.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilage: Messurkunde 1:500

Kanton Schaffhausen
Grundbuchamt

Nachführungskontr. S.

TB/Bel. Nr. vom

MU-Register Nr.

Kanton Schaffhausen
Amt für Geoinformation

Mutation Nr.: **2017-002**

M e s s u r k u n d e

Gemeinde: Neuhausen am Rheinfall

vom: 13. Februar 2017

Bearbeitungsstand der amtlichen Vermessung

- Vermarkung ausgeführt
 Vermarkung zurückgestellt

Als Grundlage dienen die Akten der Grundbuchvermessung sowie die Plangrundlagen

von: Güterreferat Neuhausen am Rheinfall
Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall
vom: 19. Januar 2017

Für die spätere Vermarkung sind die im Mutationsplan festgelegten, neuen Grundstücksgrenzen massgebend.

Rechtzeitig vor Inangriffnahme von Bauarbeiten ist das Amt für Geoinformation zwecks Absteckung der Grenzpunkte zu benachrichtigen. Wird dies unterlassen, so übernimmt der Bauherr die Verantwortung für die Folgen von allfälligen Grenzanpassungen.

Parzellierungen ausserhalb der Bauzone

- Die gesetzlichen Bestimmungen (Landwirtschaftsverordnung vom 12. Dezember 2000, 910.101, § 57) betreffend Parzellierungen ausserhalb der Bauzone sind erfüllt.

Auftrag Nr.: 2017.01016

Plan für das Grundbuch: 10

Mutation 2017-002

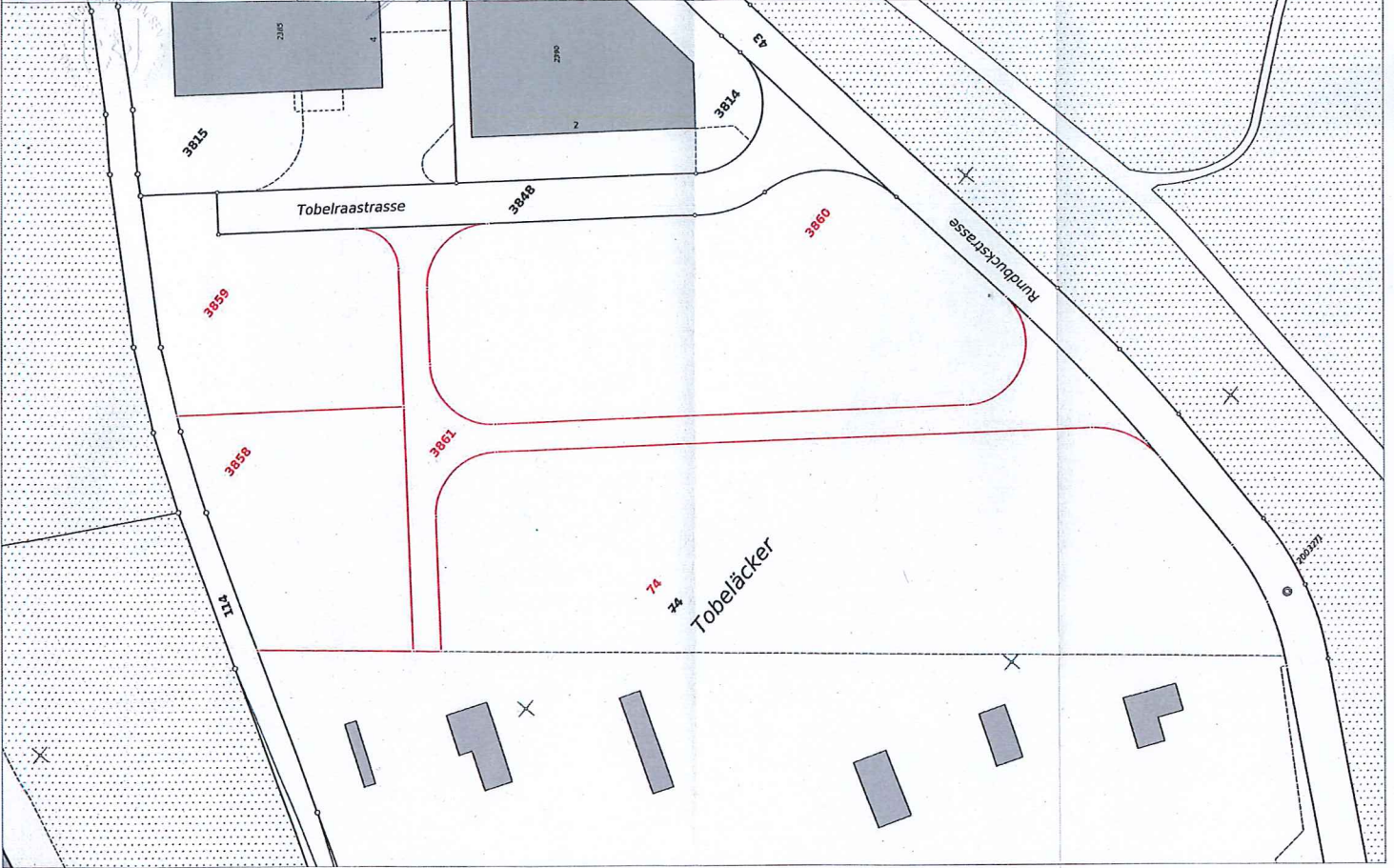
1:500

Neuhausen am Rheinflall

 Kanton Schaffhausen
Amt für Geoinformation
Mühlerstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen

Erstellt: 13.2.2017 / RLUEC
Der Kantonsgeometer

Blaue dargestellte Grundstücke sind noch nicht rechtsgründig.



Mutationstabelle

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand
Rundungsdifferenzen werden ausgewiesen

Mutation 2017-002

	Alte Parz. Nr.	
	74	
Neue Parz. Nr.		Total der neuen Parz.
74	12360	12360
3858	974	974
3859	969	969
3860	2416	2416
3861	807	807
Diff.	-1	-1
Total der alten Parz.	17525	17525

Mutation Nr.: **2017-002**

Die Richtigkeit der Messurkunde bestätigt:

A very faint, illegible signature or stamp, possibly a circular seal, located below the confirmation text.

Schaffhausen, 13. Februar 2017

Der Kantonsgeometer

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Blanc', written below the title 'Der Kantonsgeometer'.