

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfeld

Neuhausen am Rheinfeld, 11. Dezember 2018

**Bericht zur Kenntnisnahme
betreffend
Grundeigentümerbeitrag (GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 675; RhyTech-Areal)**

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

Die Gemeinde hat am 11. Februar 2014 mit der 3A Technology und Management AG (3ATM) eine Vereinbarung über die Grundeigentümerbeiträge abgeschlossen. Mit Bericht zur Kenntnisnahme vom 14. Oktober 2014 hat der Gemeinderat den Einwohnerrat darüber informiert.¹ Dieser nahm davon am 13. November 2014 Kenntnis.²

Gemäss Ziff. 8 der Vereinbarung musste die 3ATM ihre aus der Vereinbarung fliessenden Verpflichtungen auf einen Rechtsnachfolger übertragen. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 675 gehört heute der BELVEDERE Neuhausen AG.

Nach Ziff. 12 Abs. 2 Satz 1 der Vereinbarung fällt diese dahin, wenn bis zum 31. Dezember 2018 das Projekt «Matisse» oder ein in seinem Volumen damit vergleichbares Bauprojekt keine rechtskräftige Baubewilligung erhalten hat.

Die BELVEDERE Neuhausen AG und das Planungsreferat haben im August 2018 für den Abschluss einer neuen Vereinbarung Verhandlungen aufgenommen, die Anfang Dezember 2018 erfolgreich abgeschlossen werden konnten. Der Gemeinderat stimmte am 11. Dezember 2018 der neuen Vereinbarung zu. Die Unterzeichnung ist bereits erfolgt, so dass die neue Vereinbarung rechtsgültig ist.

¹ Vgl. dazu <https://neuhausen.ch/fileupload/GR%201410%20B.z.K.%20Zonenplan,%20Bauordnung,%20Empfindlichkeitsstufen,%20Grundeigentümerbeiträge.pdf>

² Vgl. dazu https://neuhausen.ch/fileupload/20141113_Kurzprotokoll_mit_Logo_DEFINITIV.pdf

2. Erschliessungsbeiträge

Gemäss Art. 4 Abs. 2 der Verordnung über die Grundeigentümerbeiträge vom 7. Dezember 2006 (NRB 700.110) ist der Gemeinderat berechtigt, anstelle einer Verfügung mit einer Grundeigentümerin oder einem Grundeigentümer eine Vereinbarung über die Höhe des geschuldeten Beitrags abzuschliessen, sofern der Gemeinde daraus kein Nachteil erwächst. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass mit der geschlossenen Vereinbarung der Gemeinde kein Nachteil erwächst, sondern vielmehr eine Lösung gefunden werden konnte, die den Interessen aller Beteiligten Rechnung trägt. Der Brutobetrag, der die BELVEDERE Neuhausen AG der Gemeinde schuldet, stimmt mit der bisherigen Vereinbarung überein. Da die Gemeinde aufgrund des neuen Gestaltungs- und Betriebskonzepts der inneren Klettgauerstrasse etwas weniger Land benötigt, erhöht sich dagegen der Nettobetrag um Fr. 30'000.-- auf Fr. 1'530'000.--.

Um Transparenz zu schaffen, hat der Gemeinderat stets darauf hingewiesen, dass die Vereinbarungen, welche das RhyTech-Areal betreffen, dem Einwohnerrat zur Kenntnis gebracht werden. Dieses Versprechen löst der Gemeinderat mit dem vorliegenden Bericht zur Kenntnisnahme ein. Die Erschliessungsbeiträge fliessen in den Gemeindeentwicklungsfonds.

3. Weiteres Vorgehen

Der kantonale Bauinspektor hat als erste Instanz der BELVEDERE AG die Baubewilligungen für das Projekt «RhyTech» erteilt. Dagegen sind mehrere Rekurse eingegangen, die der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen voraussichtlich 2019 entscheiden kann. Gegen dessen Entscheid steht wiederum das Rechtsmittelverfahren offen.

4. Kreuzstrasse

Entgegen dem Bericht zur Kenntnisnahme vom 14. Oktober 2014 ist der Kanton Schaffhausen aufgrund weiterer Abklärungen nun bereit, an der Kreuzstrasse einen Kreisell mit Bypass vorzusehen.

5. Antrag

Sehr geehrte Frau Einwohnerratspräsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Der Einwohnerrat nimmt Kenntnis von der Vereinbarung betreffend Grundeigentümerbeitrag und Mehrwertabgabe vom 11. Dezember 2018.

Mit freundlichen Grüßen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFALL



Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident



Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- Vereinbarung vom 11. Dezember 2018 samt Beilagen
- Vereinbarung vom 11. Februar 2014

vom

RhyTech-Areal in Neuhausen am Rheinflall

In Sachen

BELVEDERE Neuhausen AG

Badische Bahnhofstrasse 16, 8212 Neuhausen am Rheinflall, Eigentümerin von Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 675, nachfolgend «BELVEDERE Neuhausen AG» genannt, vertreten durch Andreas Campi und Pascal Welti,

und

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall,

vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Gemeindepräsidenten Dr. Stephan Rawyler,

betreffend

Grundeigentümerbeitrag und Mehrwertabgabe

schliessen die Parteien heute die folgende

Vereinbarung:

1 Ausgangslage

Die Umzonung des Gebiets «RhyTech» in die Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B bewirkt neue Nutzungsmöglichkeiten mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Mit den nachfolgend beschriebenen Beiträgen der BELVEDERE Neuhausen AG an die Gemeinde Neuhausen sind allfällige Mehrwerte gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) abgegolten.

2 Basis der Grundeigentümerbeiträge

Die Parteien gehen bei der Festlegung der Grundeigentümerbeiträge von folgenden Baubewilligungsgebühren sowie Anschlussbeiträgen aus:

2.1 Baubewilligungsverfahren

Kantonale Baubewilligung 1

Fr.

3'500.--



Kantonale Baubewilligung 2	Fr.	2'610.--
Kantonale Baubewilligung 3	Fr.	39'755.--
Kantonale Genehmigungen	Fr.	3'000.--
Kommunale Baubewilligung	Fr.	<u>20'000.--</u>
Total Baubewilligungsgebühren	Fr.	68'865.--

2.2 Abwasserentsorgung

Bruttogeschossflächen: 37'784 m ² x Fr. 6.50/m ²	Fr.	245'596.--
Landflächen: 18'243 m ² x 1.2 x Fr. 6.50/m ²	Fr.	<u>142'295.--</u>
Total Anschlussbeiträge	Fr.	387'891.--

2.3 Wasserversorgung

Gebäudeversicherungsneuwert Fr. 85'000'000 x 0.005	Fr.	425'000.--
Eigenleistung Grundeigentümerin zur Druckerhöhung	Fr.	<u>- 130'000.--</u>
Total Anschlussbeiträge	Fr.	295'000.--

2.4 Gasversorgung

Keine Anschlussbeiträge

2.5 Stromversorgung

Die Elektrizitätswerk Schaffhausen AG bestimmt allfällige Kosten.

2.6 Gemeinschaftsantennenanlage Neuhausen am Rheinflall

Im Sinne einer Marketingmassnahme werden keine Kosten erhoben. Die BELVEDERE Neuhausen AG ist dafür besorgt, dass in den Gebäuden des Projekts «MATISSE» Leitungen für die Gemeinschaftsantennenanlage Neuhausen am Rheinflall vorgesehen werden.

2.7 Total Kosten

Die Parteien gehen für die Baubewilligungsgebühren (ohne Rechtsmittelverfahren) und Anschlussbeiträge von **Gesamtkosten von rund Fr. 751'756.-- aus.**

3 Leistung der BELVEDERE Neuhausen AG

Die BELVEDERE Neuhausen AG erbringt Zahlungen von insgesamt Fr. 1'600'000.-- brutto respektive Fr. 1'530'000.-- netto, welche als Grundeigentümerbeiträge der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall zustehen. Die Beiträge fliessen in den Gemeindeentwicklungsfonds.

4 Massnahmen

Die BELVEDERE Neuhausen AG wünscht, dass die vorgenannten Zahlungen, welche in den Gemeindeentwicklungsfonds fliessen, vorab für nachfolgende Massnahmen verwendet werden:

- a) Projekte (Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Aufwertung von Strassen und Weger-schliessungen), welche im direkten Zusammenhang mit dem RhyTech-Areal stehen.
- b) Projekte (Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Aufwertung von Strassen und Weger-schliessungen), welche im erweiterten Perimeter und im Zusammenhang mit dem RhyTech-Areal stehen.
- c) Projekte (Infrastruktur, Verkehrserschliessung, Aufwertung von Strassen und Weger-schliessungen), welche zum Zwecke der Gemeindeentwicklung realisiert werden.

Die BELVEDERE Neuhausen AG ist sich bewusst, dass die Grundeigentümerbeiträge vorab für bereits erbrachte Leistungen der Gemeinde für die Bahnüberführung Zollstrasse, die S-Bahnhal-testelle Neuhausen Badischer Bahnhof und für die Zone Tempo 30 im Gebiet Badische Bahn-hofstrasse und Brunnenwiesenstrasse verwendet werden.

5 Indexierung

Die Leistungen der BELVEDERE Neuhausen AG basieren auf dem Stand der Zürcher Wohnbau-preise von 100.2 per 1. April 2018 (April 2017 = 100). Sie verändern sich gemäss der Indexent-wicklung.

6 Landabtretungen

Die Gemeinde tritt ohne Kostenfolge vom Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1837 der BELVEDERE Neuhausen AG circa 10 m² ab (heutige Busnische Zollstrasse). Die BELVEDERE Neuhausen AG tritt ihrerseits vom Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 675 der Ge-meinde circa 430 m² zum Pauschalpreis von Fr. 70'000.-- ab, wobei die BELVEDERE Neuhausen AG das Land auf ihre Kosten so bereitstellt, dass die Gemeinde die neue Bushaltestelle erstellen kann. Die Fr. 70'000.-- sind mit den vorerwähnten Grundeigentümerbeiträgen der BELVEDERE Neuhausen AG zu verrechnen. Diese ist gehalten, alle erforderlichen Massnahmen, namentlich Verlegung von Leitungen, Abbrüche, Umlegung von internen Strassen etc. zu treffen, so dass die Gemeinde die Bushaltestelle gemäss dem beiliegenden Vorprojekt (vgl. Beilage a) bauen kann.

Die Landabtretungen haben vor der Neugestaltung der Kreuzung Kreuzstrasse, spätestens mit der Rechtskraft des dazugehörigen Strassenbauprojekts, zu erfolgen, welche für 2021 vorgese-hen ist. Die Parteien verzichten auf die Eintragung dieser Verpflichtung im Grundbuch.

7 Fälligkeit

Mit Eintritt der Rechtskraft der jeweiligen Baubewilligung (1 - 3) für das Projekt «MATISSE» hat die BELVEDERE Neuhausen AG die Grundeigentümerbeiträge binnen je 6 Monaten wie folgt zu bezahlen:

- a) Baubewilligung 1: Fr. 100'000.--;
- b) Baubewilligung 2: Fr. 200'000.--;
- c) Baubewilligung 3: Fr. 1'230'000.--.



8 Abgeltung von Grundeigentümerbeiträgen samt Mehrwertabgabe

Mit der vollständigen Bezahlung der Beiträge gemäss den vorstehenden Bestimmungen sind die Zahlungsverpflichtungen der BELVEDERE Neuhausen AG für den entstandenen Mehrwert gemäss der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen vorgesehenen Nutzung (Sonderzone RhyTech-Quartier A: Nutzungsmass mit Quartierplan / Sonderzone RhyTech-Areal B: Baudichte ohne Quartierplan) erfüllt. Erfolgen in einem späteren Zeitpunkt Nutzungsänderungen, die von der erwähnten 15. Teilrevision des Zonenplans nicht mehr erfasst werden oder erfolgt die Überbauung der Sonderzone RhyTech-Quartier B basierend auf einem Quartierplan, nehmen die Parteien wieder Verhandlungen auf respektive die Gemeinde ist berechtigt, gemäss den dann geltenden Normen zu verfügen.

9 Verschiedenes

Die Gebühren des Vermessungsamts des Kantons Schaffhausen für die Vermessung und Vermarkung der neuen Grenzen und die Gebühren des Grundbuchamts des Kantons Schaffhausen für die Abtretungen trägt die BELVEDERE Neuhausen AG als Teil des Bauvorhabens.

Die BELVEDERE Neuhausen AG übernimmt keinerlei Rechts- oder Sachgewährleistungen für das abgetretene Land. Nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts haftet die Verkaufspartei aber für ihr bekannte, der Kaufpartei jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem. Die BELVEDERE Neuhausen AG bestätigt, dass die abzutretende Landfläche gemäss Ziff. 6 weder im Altlasten-Verdachtsflächenplan noch im Altlasten-Kataster des Kantons Schaffhausen aufgeführt ist.

Die BELVEDERE Neuhausen AG ist berechtigt, den bestehenden Energiekanal, welcher auf der abzutretenden Landfläche gemäss Ziff. 6 vorhanden ist, weiterhin zu betreiben. Die Parteien schliessen dazu einen separaten Dienstbarkeitsvertrag ab.

10 Übertragung der Rechtspflichten

Die BELVEDERE Neuhausen AG überträgt ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Auflage, auch Drittnachfolger entsprechend zu verpflichten.

11 Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sind durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglichen Bestimmungszweck möglichst nahe kommen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

12 Rechtswahl und Gerichtsstand

Diese Vereinbarung untersteht ausschliesslich dem materiellen schweizerischen Recht. Für sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung sind die ordentlichen Gerichte des Kantons Schaffhausen zuständig.

13 Vorgehen bei Streitigkeiten

Sollten aus dieser Vereinbarung Differenzen entstehen, hat die Gemeinde das Recht, eine Verfügung zu erlassen respektive die BELVEDERE Neuhausen AG das Recht, den Erlass einer Verfügung zu verlangen, womit das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200) zur Anwendung gelangt.

14 Rechtsgültigkeit

Diese Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung durch alle Parteien rechtskräftig.

15 Kenntnisnahme Einwohnerrat

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Gemeinderat diese Vereinbarung dem Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall zur Kenntnis bringen wird.

Neuhausen am Rheinflall, 11. Dezember 2018

Für die BELVEDERE Neuhausen AG



Andreas Campi¹



Pascal Welti¹

Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall



Dr. Stephan Rawyler²

BELVEDERE Neuhausen AG
Bad. Bahnhofstr. 16
8212 Neuhausen a. R.

Beilagen:

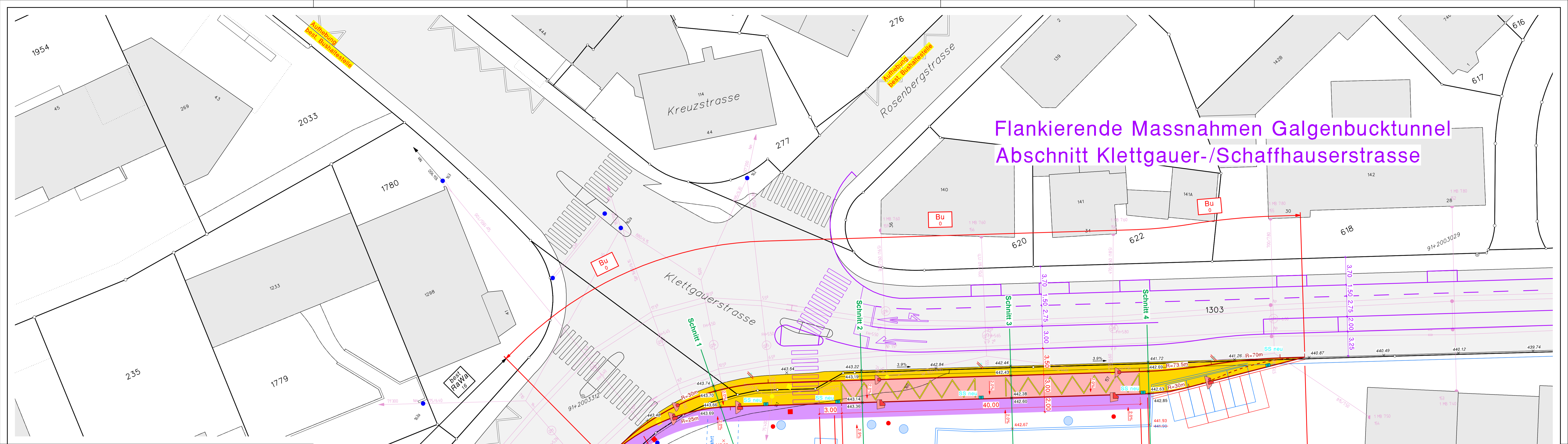
- a) Bushaltestellen "Kreuzstrasse" / Verlegung der Haltepunkte Richtung Neuhausen Zentrum vom 19. Dezember 2017
- b) Handelsregisterauszug vom 3. Dezember 2018
- c) Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 11. Dezember 2018

¹ Berechtigung zur Unterschrift zu zweien gemäss Auszug aus dem Handelsregister vom 3. Dezember 2018

² Berechtigung gemäss Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 11. Dezember 2018




Flankierende Massnahmen Galgenbucktunnel Abschnitt Klettgauer-/Schaffhauserstrasse



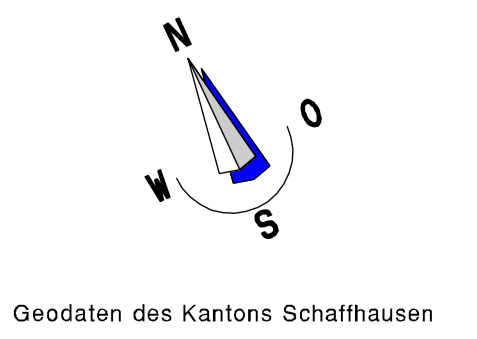
BUSHALTESTELLEN "KREUZSTRASSE"
VERLEGUNG DER HALTEPUNKTE
RICHTUNG NEUHAUSEN ZENTRUM

BAUPROJEKT

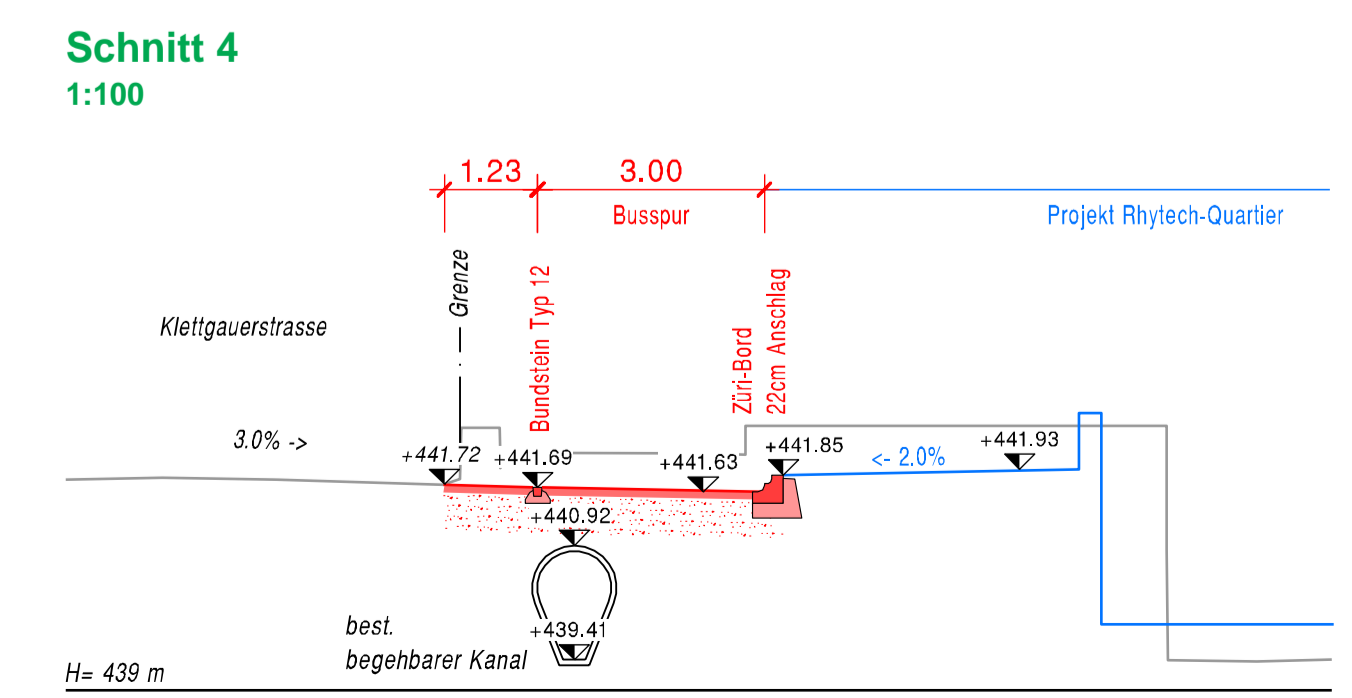
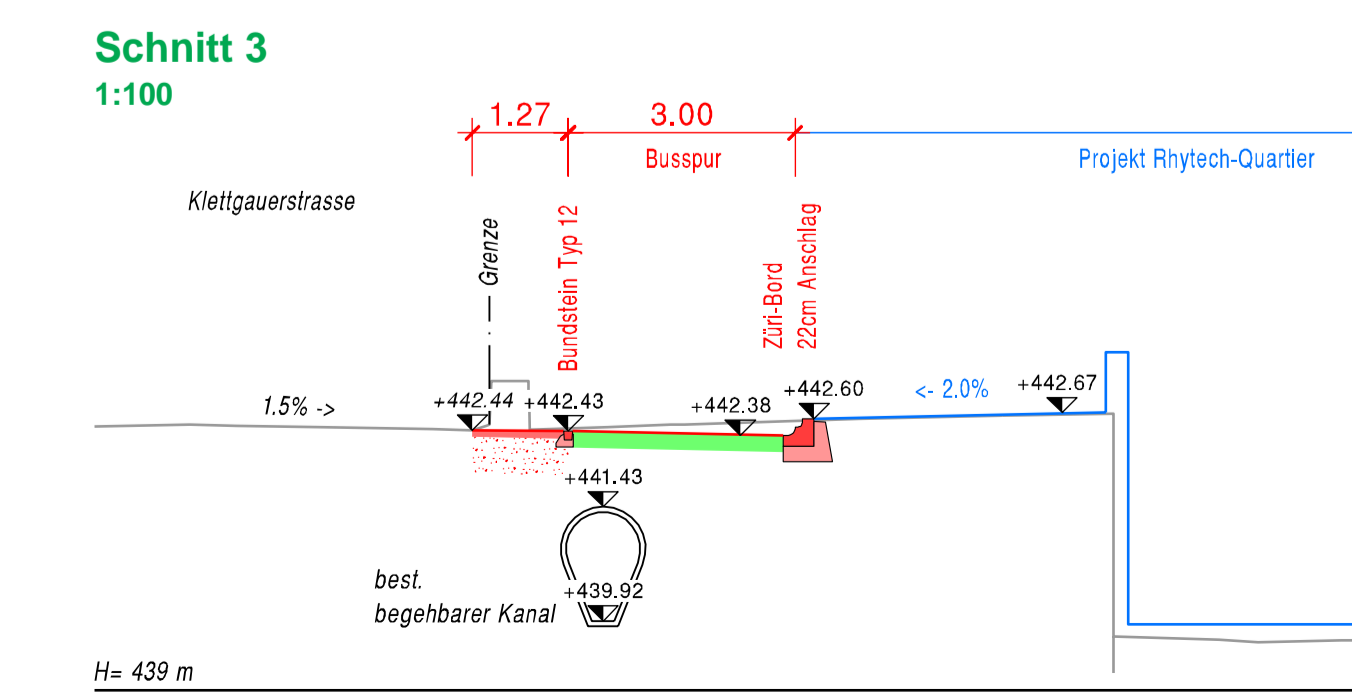
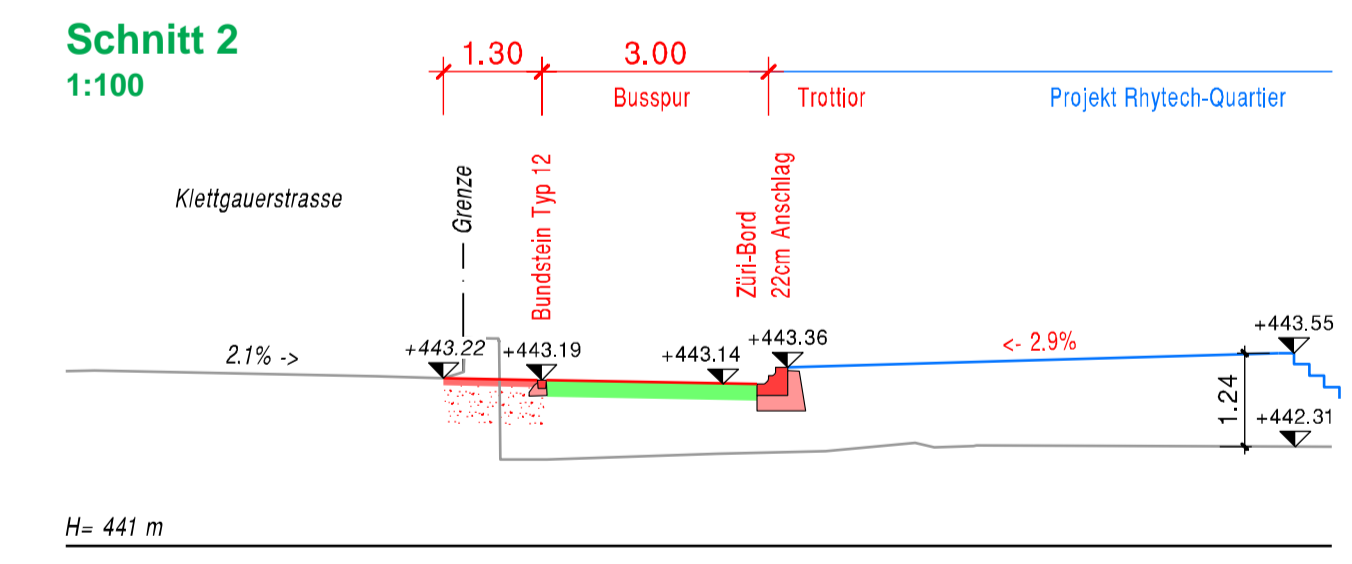
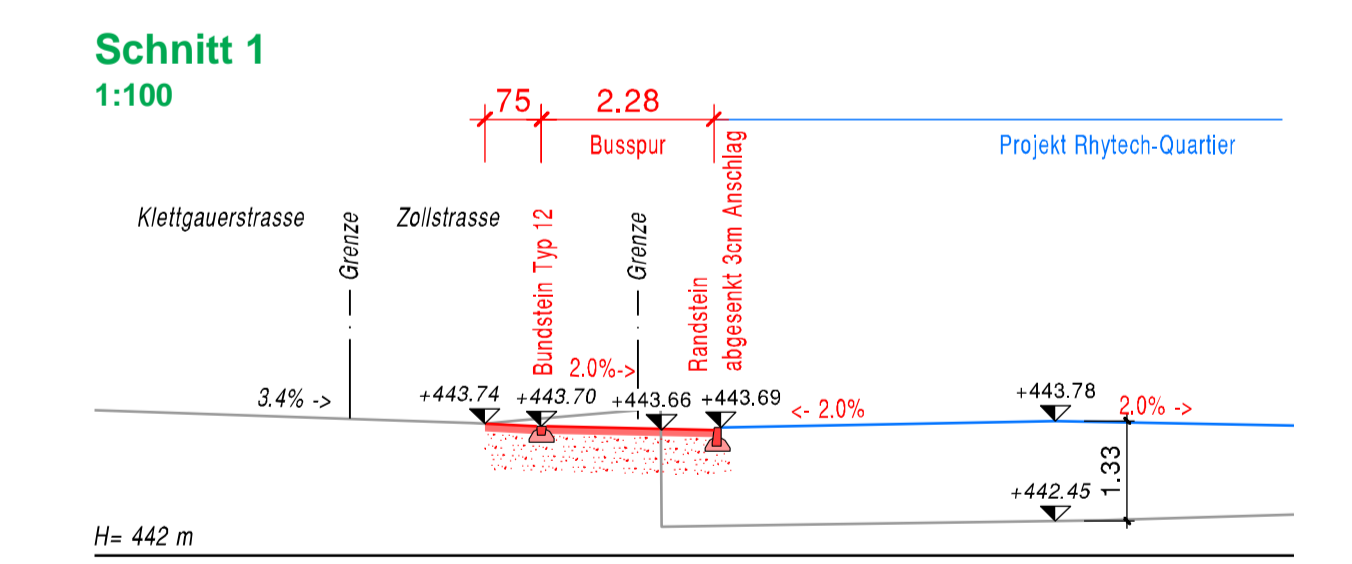
SITUATION 1:200
SCHNITTE 1:100

- Legende:**
- proj. Strassenfläche
 - proj. Bushaltestelle (Betonplatten)
 - proj. Trottoirfläche
 - Fahrleitungsmast bestehend
 - Fahrleitungsmast Abbruch
 - Fahrleitungsmast neu
 - Lichtsignalmast bestehend
 - Lichtsignalmast Abbruch
 - Lichtsignalmast neu

- Abschlüsse**
- Ra 10 Bezeichnungen
 - Bu Bundstein Typ 12
 - RaWa Randstein mit Wasserstein Typ 12
 - ZuBo Zürich-Bord Buskante
 - Anschlag in cm
 - Dargestelltes Beispiel:
Randstein, Anschlag 10 cm



Projekt
RhyTech Quartier



ENTW./GEZ.	FORMAT	DATUM	AUSGABE	Auftrag Nr.	Plan Nr.
stm	60 / 105	19-12-17	19-12-17	213228.01	20

Bürgin Winzeler Partner AG
Bauingenieure und Planer
In Gruben 22, 8200 Schaffhausen
T +41 (0) 52 633 06 66
F +41 (0) 52 633 06 67
info@wepag.ch | www.wepag.ch



Handelsregisteramt des Kantons Schaffhausen

Firmennummer CHE-314.131.779	Rechtsnatur Aktiengesellschaft	Eintragung 08.11.2017	Löschung	Übertrag CH-290.3.019.459-3 von: auf:	1
--	--	--------------------------	----------	---	----------

Alle Eintragungen

Ei	Lö	Firma	Ref	Sitz
1		BELVEDERE Neuhausen AG	1	Neuhausen am Rheinfall

Ei	Lö	Aktienkapital (CHF)	Liberierung (CHF)	Aktien-Stückelung	Ei	Lö	Domiziladresse
1		100'000.00	100'000.00	100 Namenaktien zu CHF 1'000.00	1	4	e/o 3A Technology & Management AG Badische Bahnhofstrasse 16 8242 Neuhausen am Rheinfall
						4	Badische Bahnhofstrasse 16 8212 Neuhausen am Rheinfall

Ei	Lö	Zweck	Ei	Lö	weitere Adressen
1		Der Zweck der Gesellschaft ist die Entwicklung, Vermarktung und Durchführung von Immobilienprojekten, die Planung und Ausführung von Bauprojekten jeder Art, der An- und Verkauf sowie die Verwaltung und Vermittlung von Liegenschaften. Die Gesellschaft kann alle Geschäfte tätigen, welche mit diesem Zweck direkt oder indirekt in Zusammenhang stehen. Sie kann sich an anderen Unternehmungen beteiligen sowie Zweigniederlassungen im In- und Ausland errichten.			

Ei	Lö	Bemerkungen	Ref	Statutendatum
1		Vinkulierung: Die Übertragbarkeit der Namenaktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt.	1	27.10.2017
1		Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen per Brief, E-Mail oder Telefax an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen.		
1	3	Gemäss Erklärung vom 27.10.2017 wurde auf die eingeschränkte Revision verzichtet.		

Ei	Lö	Besondere Tatbestände	Ref	Publikationsorgan
			1	SHAB

Zei	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id	Zei	Ref	TR-Nr	TR-Datum	SHAB	SHAB-Dat.	Seite / Id
	1	1908	08.11.2017	220	13.11.2017	3864827		3	628	17.04.2018	76	20.04.2018	4184683
	2	238	08.02.2018	30	13.02.2018	4052919		4	1836	24.10.2018	209	29.10.2018	1004485873

Ei	Ae	Lö	Personalangaben	Funktion	Zeichnungsart
1			Mettler, Markus Josef, von Reichenburg, in Sirnach	Präsident des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
1			Dettwiler, Roger Bruno, von Zürich, in Zürich	Mitglied des Verwaltungsrates	Kollektivunterschrift zu zweien
1			Campi, Andreas, von Dottikon, in Suhr		Kollektivunterschrift zu zweien
1			Ercolani, Piero-Mario, genannt Mario, von Kloten, in Uster		Kollektivprokura zu zweien
1	2		Schmitt, Rainer, deutscher Staatsangehöriger, in Zürich		Kollektivprokura zu zweien
2			Welti, Pascal, von Berikon, in Zürich		Kollektivprokura zu zweien
3			BDO AG (CHE-105.952.747), in Zürich	Revisionsstelle	

Schaffhausen, 03.12.2018 11:58

Diese Internet Information aus dem kantonalen Handelsregister hat mangels Originalbeglaubigung keinerlei Rechtswirkung und erfolgt ohne Gewähr.



Gemeinderat Neuhausen am Rheinflall Protokollauszug vom 11. Dezember 2018

Sitzung Nr. 51

Betrifft: Planungsreferat / Einwohnerrat / RhyTech-Quartier;
Bericht zur Kenntnisnahme betreffend Grundeigentümerbeiträge

1.- Die Gemeinde hat am 11. Februar 2014 mit der 3A Technology und Management AG (3ATM) eine Vereinbarung über die Grundeigentümerbeiträge abgeschlossen. Mit Bericht zur Kenntnisnahme vom 14. Oktober 2014 hat der Gemeinderat den Einwohnerrat darüber informiert. Dieser nahm davon am 13. November 2014 Kenntnis.

2.- Gemäss Ziff. 8 der Vereinbarung musste die 3ATM ihre aus der Vereinbarung fließenden Verpflichtungen auf einen Rechtsnachfolger übertragen. Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinflall Nr. 675 gehört heute der BELVEDERE Neuhausen AG.

3.- Nach Ziff. 12 Abs. 2 Satz 1 der Vereinbarung fällt diese dahin, wenn bis zum 31. Dezember 2018 das Projekt «Matisse» oder ein in seinem Volumen damit vergleichbares Bauprojekt keine rechtskräftige Baubewilligung erhalten hat.

4.- Die BELVEDERE Neuhausen AG und das Planungsreferat haben im August 2018 Verhandlungen für den Abschluss einer neuen Vereinbarung aufgenommen. Das Planungsreferat empfiehlt dem Gemeinderat, dieser zuzustimmen. Zudem beantragt das Planungsreferat, dass die Vereinbarung wiederum dem Einwohnerrat offengelegt wird, wofür das Planungsreferat einen Entwurf für einen Bericht zur Kenntnisnahme ausgearbeitet hat.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Vereinbarung mit der BELVEDERE Neuhausen AG in der Fassung vom 3. Dezember 2018 wird genehmigt. Gemeindepräsident Dr. Stephan Rawyler wird ermächtigt, die Vereinbarung namens der Gemeinde zu unterzeichnen.
2. Der Entwurf für einen Bericht zur Kenntnisnahme an den Einwohnerrat wird genehmigt und an diesen nach Vorliegen der rechtsgültig unterschriebenen Vereinbarung weitergeleitet.

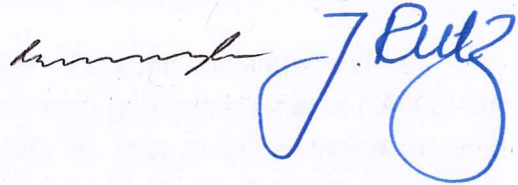
3. Mitteilung an:

- Leiter Hochbau Patrick de Quervain
- Sachbearbeiter Raumplanung Thomas Felzmann (Akten)
- BELVEDERE Neuhausen AG, Badische Bahnhofstrasse 16, 8212 Neuhausen am Rheinfluss (mit Bericht zur Kenntnisnahme und zwei Exemplaren der Vereinbarung; eingeschrieben)

NAMENS DES GEMEINDERATES:

Der Präsident:

Die Schreiberin:



Gemeinde Neuhausen am Rheinfall

Beleg Nr.

vom

RhyTech-Areal in Neuhausen am Rheinfall

In Sachen

3A Technology & Management AG (3ATM), 8212 Neuhausen am Rheinfall, Eigentümerin von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675, nachfolgend „3ATM“ genannt, vertreten durch Peter Nachbur, General Counsel, Schweiter Technologies AG, und Ludwig Huser, General Manager, 3A Technology & Management AG

und

Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,

vertreten durch den Gemeinderat und dieser den Gemeindepräsidenten,
Dr. Stephan Rawlyer

betreffend

Abgeltung an übergeordnete Verkehrsanlagen

schliessen die Parteien heute die folgende

Vereinbarung:

1. Ausgangslage

Das RhyTech-Areal ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.100) zum überwiegenden Teil der Industriezone I zugeordnet, womit nur Bauten von Industrie und Gewerbe zugelassen sind. Ein Teil gehört der Zone für Strassen und Wege an. Die Umzonung dieses Gebiets in die Sonderzonen RhyTech-Quartier A und B bewirkt neue Nutzungsmöglichkeiten mit Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen. Um das Verkehrsaufkommen optimal lenken zu können, sind mit der Umsetzung dieser Nutzungsmöglichkeiten respektive der Realisierung des Projekts "MATISSE" die nachfolgend aufgeführten Massnahmen zur Verbesserungen für den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr vorzusehen. Mit den dafür vorgesehenen Zahlungen sind auch allfällige Mehrwerte gemäss Art. 5 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (SR 700) abgegolten.

Handwritten signature

2. Basis der Grundeigentümerbeiträge

Die Parteien gehen bei der Festlegung der Grundeigentümerbeiträge von folgenden Baubewilligungsgebühren sowie Anschlussbeiträgen aus:

2.1 Baubewilligungsverfahren

Kantonale Baubewilligung	Fr.	25'000.--
Kantonale Genehmigungen	Fr.	3'000.--
Kommunale Baubewilligung	Fr.	<u>20'000.--</u>
Total Baubewilligungsgebühren	Fr.	48'000.--

2.2 Abwasserentsorgung

Bruttogeschossflächen:		
38'500 m ² x Fr. 6.50/m ²	Fr.	250'250.--
Landflächen: 18'243 m ² x 1.2 x Fr. 6.50/m ²	Fr.	<u>142'295.--</u>
Total Anschlussbeiträge	Fr.	392'545.--

2.3 Wasserversorgung

Gebäudeversicherungsneuwert		
Fr. 85'000'000 x 0.005	Fr.	425'000.--
Eigenleistung Grundeigentümerin zur Druckerhöhung	Fr.	<u>- 130'000.--</u>
Total Anschlussbeiträge	Fr.	295'000.--

2.4 Gasversorgung

Keine Anschlussbeiträge

2.5 Stromversorgung

Die Elektrizitätswerk Schaffhausen AG bestimmt allfällige Kosten.

2.6 Gemeinschaftsantennenanlage Neuhausen am Rheinflall

Im Sinne einer Marketingmassnahme werden keine Kosten erhoben. Die 3ATM ist dafür besorgt, dass in den Gebäuden des Projekts "MATISSE" Leitungen für die Gemeinschaftsantennenanlage Neuhausen am Rheinflall vorgesehen werden.

Lp.

2.7 *Tötotal Kosten*

Die Parteien gehen für die Baubewilligungsgebühren und Anschlussbeiträge von **Gesamtkosten von rund Fr. 735'000.-- aus.**

3. **Vorgesehene Massnahmen**

3.1 *Leistung der 3ATM an übergeordnete Verkehrsanlagen*

Die 3ATM erbringt Zahlungen von insgesamt Fr. 1'600'000.-- brutto respektive Fr. 1'500'000.-- netto. Sollte eine der nachstehenden Massnahmen nicht realisiert werden können, nehmen die Parteien Verhandlungen für die Festlegung eines Ersatz- oder Zusatzprojekts oder die Erhöhung der Leistung an eine realisierte Massnahme auf. Die Verpflichtung der 3ATM zur Gesamtzahlung von Fr. 1'600'000.-- brutto bleibt auch bestehen, wenn einzelne oder alle Massnahmen nicht realisiert werden können oder günstiger zu stehen kommen. Kommt binnen angemessener Frist keine Einigung für eine Ersatz- oder Zusatzmassnahme zu Stande, ist das Baudepartement des Kantons Schaffhausen berechtigt, auf Wunsch einer der Parteien abschliessend über die Verwendung der Mittel zu befinden, wobei nur Strassenbauten und Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs in Neuhausen am Rheinfall in Frage kommen, welche der Erschliessung des RhyTech-Areals direkt oder mittelbar dienen.

3.2 *Indexierung*

Die Leistungen der 3ATM basieren auf dem Stand des Zürcher Baukostenindex von 101.8 per 1. April 2013 (April 2010 = 100). Sie verändern sich gemäss der Indexentwicklung.

3.3 *Vorgesehene Massnahmen*

3.3.1 Verlegung Haltepunkte Richtung Neuhausen Zentrum der Bushaltestellen "Kreuzstrasse" und Bau Busspur bis Einmündung in bestehende Busspur

Die Gemeinde rechnet hierfür mit Kosten von Fr. 1'150'000.--. An diese Massnahme zahlt die 3ATM Fr. 300'000.--.

Die 3ATM tritt vom Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 675 der Gemeinde ca. 580 m² zum Pauschalpreis von Fr. 100'000.-- ab, wobei die 3ATM das Land auf ihre Kosten so bereitstellt, dass die Gemeinde die neue Bushaltestelle sowie die Busspur als Strassenbauprojekt erstellen kann. Die Fr. 100'000.-- sind mit den vorerwähnten Grundeigentümerbeiträgen von Fr. 300'000.-- der 3ATM zu verrechnen. Diese ist gehalten, alle erforderlichen Massnahmen, namentlich Verlegung von Leitungen, Abbrüche, Umlegung von internen Strassen etc. zu treffen, so dass die Gemeinde die Bushaltestelle und die Busspur gemäss dem beiliegenden Auflageprojekt bauen kann.

L.

3.3.2 Neubau Fussgängerunterführung in Richtung Brunnenwiesenstrasse

Die Gemeinde rechnet hierfür mit Kosten von Fr. 2'810'000.--. An diese Massnahme zahlt die 3ATM Fr. 800'000.--.

Die Vereinbarung betrifft nur den Abschnitt der Fussgängerunterführung gemäss beiliegendem Vorprojekt. Die 3ATM erstellt auf eigene Kosten den ebenerdigen Anschluss aus dem RhyTech-Quartier an diese Fussgängerunterführung.

3.3.3 Anpassung Lichtsignalanlage Badische Bahnhofstrasse

Die Gemeinde rechnet hierfür mit Kosten von Fr. 100'000.--, welche die 3ATM übernimmt.

3.3.4 Attraktivierung Zugang RhyTech-Areal ab Knoten Klettgauerstrasse / Badische Bahnhofstrasse, Attraktivierung und Verkehrsberuhigung Badische Bahnhofstrasse, Attraktivierung Fussweg zur Bahnhaltestelle Neuhausen Rheinfall und weitere Massnahmen für den Langsamverkehr

Die Gemeinde rechnet hierfür mit Kosten von Fr. 400'000.--, welche die 3ATM übernimmt.

3.4 *Agglomerationsprogramm Schaffhausen (zweite Generation)*

Die 3ATM nimmt zur Kenntnis, dass die Massnahmen Ziff. 3.3.1 und 3.3.2 im Agglomerationsprogramm Schaffhausen (erste und zweite Generation) aufgeführt sind und sie ist sich bewusst, dass die Gemeinde diese Massnahmen zu einem späteren Zeitpunkt auch ohne Realisierung des Projekts "MATISSE" realisiert hätte. Im Interesse der Entwicklung des RhyTech-Areals werden diese Massnahmen in der Realisierung vorgezogen.

3.5 *Koordination*

Die Realisierung der Massnahmen sind mit der Realisierung des Projekts "MATISSE" zu koordinieren. Die Massnahmen sowie allfällige Ersatz- oder Zusatzmassnahmen dürfen vor Beginn der Bauarbeiten für das Projekt "MATISSE" nur im Einverständnis beider Parteien umgesetzt werden.

3.5 *Veränderung der Baubewilligungsgebühren und Anschlussbeiträge*

Die Parteien gehen davon aus, dass die Grundeigentümerbeiträge sowie die Baubewilligungsgebühren und Anschlussbeiträge insgesamt rund Fr. 2'235'000.-- netto betragen. Sollten die Baubewilligungsgebühren und Anschlussbeiträge sich um mehr als

L. o

Fr. 50'000.-- erhöhen oder reduzieren, so reduzieren beziehungsweise erhöhen sich die Grundeigentümerbeiträge entsprechend, so dass der Gesamtbetrag von Fr. 2'235'000.-- netto beibehalten wird.

4. Sicherstellung und Fälligkeit

Mit Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das Projekt "MATISSE" hat die 3ATM die Grundeigentümerbeiträge in Höhe von Fr. 1'500'000.-- netto in geeigneter Weise sicherzustellen.

Die 3ATM hat die ihr obliegenden Anteile an den Massnahmen gemäss Ziff. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.4 oder einer Ersatz- respektive Zusatzmassnahme binnen dreissig Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung für das jeweilige Bau- oder Strassenbauprojekt an die Gemeinde zu leisten. Nach Leistung des Kostenbeitrags kann die 3ATM die Sicherheitsleistung entsprechend reduzieren.

Die 3ATM hat den ihr obliegenden Anteil an der Massnahme Ziff. 3.3.3 auf erste Aufforderung der Gemeinde hin binnen dreissig Tagen an die Gemeinde zu leisten.

5. Abgeltung von Grundeigentümerbeiträgen

Mit der vollständigen Bezahlung der Beiträge gemäss den vorstehenden Bestimmungen sind die Zahlungsverpflichtungen der 3ATM für die Erschliessung des RhyTech-Areals durch übergeordnete Verkehrsanlagen für die gemäss der 15. Teilrevision des Zonenplans, der 7. Teilrevision der Bauordnung und der 3. Teilrevision der Empfindlichkeitsstufen vorgesehenen Nutzung (Sonderzone RhyTech-Quartier A: Nutzungsmass mit Quartierplan / Sonderzone RhyTech-Areal B: Baudichte ohne Quartierplan) erfüllt. Erfolgen in einem späteren Zeitpunkt Nutzungsänderungen, die von der erwähnten 15. Teilrevision des Zonenplans nicht mehr erfasst werden oder erfolgt die Überbauung der Sonderzone RhyTech-Quartier B basierend auf einem Quartierplan, nehmen die Parteien wieder Verhandlungen auf respektive die Gemeinde ist berechtigt, gemäss den dann geltenden Normen zu verfügen.

6. Bauabrechnung

Die 3ATM erhält ein Exemplar der Bauabrechnungen der Gemeinde hinsichtlich der vorstehend erwähnten Bauvorhaben zur Information, sofern sie daran einen finanziellen Beitrag geleistet hat. Das Exemplar wird der 3ATM nach der Genehmigung der Bauabrechnung durch die Geschäftsprüfungskommission von der Gemeinde ohne Aufforderung zugestellt.

7. Verschiedenes

Die beiliegenden Pläne bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Vereinbarung.

Die Gebühren des Vermessungsamts des Kantons Schaffhausen für die Vermessung und Vermarkung der neuen Grenzen und die Gebühren des Grundbuchamts des Kantons Schaffhausen für die Abtretungen trägt die 3ATM als Teil des Bauvorhabens.

Die 3ATM übernimmt keinerlei Rechts- oder Sachgewährleistungen für das abgetretene Land. Nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts haftet die Verkaufspartei aber für ihr bekannte, der Kaufpartei jedoch arglistig verschwiegene Mängel trotzdem. Die 3ATM bestätigt, dass die abzutretende Landfläche gemäss Ziff. 3.3.1 weder im Altlasten-Verdachtsflächenplan noch im Altlasten-Kataster des Kantons Schaffhausen aufgeführt ist.

Die 3ATM ist berechtigt, den bestehenden Energiekanal, welcher auf der abzutretenden Landfläche gemäss Ziff. 3.3.1 vorhanden ist, weiterhin zu betreiben. Die Parteien schliessen dazu einen separaten Dienstbarkeitsvertrag ab.

8. Übertragung der Rechtspflichten

Die 3ATM überträgt ihre Verpflichtungen aus dieser Vereinbarung auf allfällige Rechtsnachfolger mit der Auflage, auch Drittnachfolger entsprechend zu verpflichten.

9. Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so soll hierdurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Unwirksame Bestimmungen sind durch neue Bestimmungen zu ersetzen, die dem ursprünglichen Bestimmungszweck möglichst nahe kommen. Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

10. Rechtswahl und Gerichtsstand

Diese Vereinbarung untersteht ausschliesslich dem materiellen schweizerischen Recht. Für sämtliche Streitigkeiten aus dieser Vereinbarung sind die ordentlichen Gerichte des Kantons Schaffhausen zuständig.

11. Vorgehen bei Streitigkeiten

Sollten aus dieser Vereinbarung Differenzen entstehen, hat die Gemeinde das Recht, eine Verfügung zu erlassen respektive die 3ATM das Recht, den Erlass einer Verfügung zu verlangen, womit das Gesetz über den Rechtsschutz in Verwaltungssachen (Verwaltungsrechtspflegegesetz) vom 20. September 1971 (SHR 172.200) zur Anwendung gelangt.

12. Rechtsgültigkeit und Vertragsdauer

Diese Vereinbarung wird mit der Unterzeichnung rechtskräftig.

Diese Vereinbarung fällt, unter Vorbehalt einer Vertragsverlängerung, entschädigungslos dahin, wenn bis zum 31. Dezember 2018 das Projekt "MATISSE" oder ein in seinem Volumen damit vergleichbares Bauprojekt keine rechtskräftige Baubewilligung erhalten hat. Hat die 3ATM für die mit ihrem Einverständnis umgesetzten Massnahmen bereits Leistungen erbracht, erhält sie dafür keine Rückerstattung.

13. Kenntnisnahme Einwohnerrat

Beide Parteien sind sich bewusst, dass der Gemeinderat diese Vereinbarung dem Einwohnerrat Neuhausen am Rheinflall zur Kenntnis bringen wird.

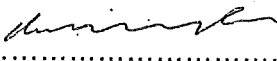
Neuhausen am Rheinflall, 11. Februar 2014

Für die 3ATM

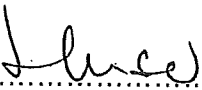
Für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall



Peter Nachbur¹



Dr. Stephan Rawyler²



Ludwig Huser

Beilagen:

- a) Situationsplan 1:500
- b) Auflageprojekt "Büshaltstellen 'Kreuzstrasse' / Verlegung der Haltepunkte Richtung Neuhausen Zentrum" vom 13. Juni 2013
- c) Vorprojekt "Personenunterführung Süd, Badischer Bahnhof" vom 30. Oktober 2013
- d) Handelsregisterauszug vom 11. Februar 2014
- e) Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 3. Dezember 2013

¹ Berechtigung zur Unterschrift zu zweien gemäss Auszug aus dem Handelsregister vom 11. Februar 2014

² Berechtigung gemäss Beschluss des Gemeinderats Neuhausen am Rheinflall vom 3. Dezember 2013