

GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 31. März 2020

**Bericht und Antrag
betreffend**

Verkauf der Liegenschaft VS Nr. 406 und der dazugehörigen Garagen VS Nr. 406A auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 an der Rheinstrasse 75

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1. Ausgangslage

1.1 Kauf für Projekt Trottentheater Plus

In seiner Sitzung vom 26. Januar 2012 hat der Einwohnerrat zu Gunsten des Projekts Trottentheater Plus dem Kauf der Liegenschaft an der Rheinstrasse 75 auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972 zum Kaufpreis von Fr. 740'000.-- zugestimmt. Der Kauf des Nachbargrundstücks GB Nr. 972 ermöglichte dank eines Anbaus eine bessere und optimalere Nutzung der Langtrotte. Insbesondere konnte auch dem Wunsch nach einer Erhöhung der Anzahl von Theaterplätzen entsprochen werden.¹ Das neue Trottentheater hat längst erfolgreich seinen Betrieb aufgenommen und die ordentlichen Garantiezeiten der Baumassnahmen sind mittlerweile abgelaufen.

1.2 Interesse der Gemeinde an GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 972

Das Güterreferat hat im Frühjahr 2019 die Grundstücksfläche GB Nr. 972 neu parzellieren lassen, sodass dem Grundstück des Trottentheaters für dessen Eigenbedarf zwei Garagen zur Verfügung stehen. Zudem liess das Güterreferat den Innenhof mit einem Nutzungsrecht zu Gunsten des Grundstücks Trottentheater belegen. Diese Rechte sind als Dienstbarkeiten ausgestaltet und im Grundbuch eingetragen. Die Gemeinde hat darüber hinaus keinen Bedarf am Grundstück GB Nr. 972 respektive am darauf stehenden Mehrfamilienhaus. Damit bestätigt sich die Darstellung des Gemeinderats in seinem Bericht und Antrag vom 20. Dezember 2011, S. 2, Ziff. 2, wonach «[a]us Sicht

¹ vgl. dazu ausführlich Bericht und Antrag betreffend Kauf von Grundstück GB Nr. 972 an der Rheinstrasse 75 und Kredit für «Trottentheater plus» vom 20. Dezember 2011, insbesondere S. 2 f.

des Gemeinderates [...] eine Veräusserung zu einem späteren Zeitpunkt jederzeit möglich und auch anzustreben [ist].»

2. Verkaufsvorbereitungen

Im Investitionsbudget 2019, INV0047, ist für den Verkauf von diversen Grundstücken, zu denen auch die Rheinstrasse 75 gehört, ein Ertrag von Fr. 1'550'000.-- vorgesehen. Deshalb hat das Güterreferat dem Amt für Grundstückschätzung des Kantons Schaffhausen den Auftrag erteilt, den Marktwert von drei Liegenschaften, darunter auch der Rheinstrasse 75, zu ermitteln. Der für das Mehrfamilienhaus an der Rheinstrasse 75 geschätzte Marktwert liegt bei Fr. 725'000.--.² Geht man wie üblich bei einer Schätzung von einem Preisband von +/- 10 % aus, ergibt sich eine theoretische Preisspanne von Fr. 652'500.-- bis Fr. 797'500.--. Hierbei ist bereits berücksichtigt, dass ein Teil des Grundstücks GB Nr. 972 zu Gunsten des Grundstücks GB. Nr. 973 abparzelliert wird und so zwei Garagen weiterhin im Eigentum der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall bleiben und zusätzliche Dienstbarkeiten bestehen. Mit Beschluss vom 5. November 2019 hat der Gemeinderat das Güterreferat beauftragt, eine Käuferschaft zu finden. Das Güterreferat hat darauf eine Kaufdokumentation erstellt und die Liegenschaft Rheinstrasse 75 auf verschiedenen Immobilienplattformen ausgeschrieben.

3. Kaufinteressent

Auf die Inserate haben sich in den vergangenen Monaten mehrere Interessenten zum Kauf der Liegenschaft GB Nr. 972 beim Güterreferat gemeldet. Dieses hat daraufhin mit den Kaufinteressenten Besichtigungen und Verkaufsverhandlungen geführt. Zwei Interessenten stellten dem Güterreferat danach noch eine schriftliche Kaufabsicht zu. Von diesen beiden hat Patrick Schenkel, Guldifuess 5, 8260 Stein am Rhein, das höhere Kaufangebot abgegeben. Er besitzt in Neuhausen am Rheinflall bereits zwei Liegenschaften (Pestalozzistrasse 7 und Zentralstrasse 94/96). Er möchte das Grundstück GB Nr. 972 zum Preis von Fr. 760'000.-- kaufen. Gemäss seiner Darstellung will er die Liegenschaft wie bisher nutzen. Nach dem Erwerb will er die Fassade neu streichen und die Liegenschaft, sobald der erste grössere Mangel an der Heizung entsteht, an den Wärmeverbund der EVNH AG anschliessen. Da Patrick Schenkel die Verwaltung selbst führt, hat er einen tiefen Kostenansatz. Dies ermöglicht ihm auch bei einem allfälligen Mieterwechsel die Wohnungen aufzufrischen und mit den gleichen Mietzinsen weiterzuvermieten. Die Credit Suisse Group AG hat die Finanzierung bereits sichergestellt.

4. Zonenplan und Erschliessung

Die Liegenschaft ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Kernzone II zugeordnet. In dieser ist eine Ausnützungsziffer von 0.9 zulässig. Die Gebäudehöhe darf höchstens vier Vollgeschosse betragen.

5. Zuständigkeit

Für den Verkauf ist nach Art. 25 lit. g der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) unter Referendumsvorbehalt der Einwohnerrat zuständig.

²Aus Kosten- und Umweltgründen sieht der Gemeinderat vor, die Schätzung vom 29. Januar 2019 nicht in Papierform abzugeben. Jene ist aber online einsehbar.

6. Antrag

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgenden Antrag:

Die Liegenschaft VS Nr. 406 sowie die dazugehörige Garagen VS Nr. 406A auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 972 an der Rheinstrasse 75 werden zum Preis von Fr. 760'000.-- an Patrick Schenkel, Guldifuess 5, 8260 Stein am Rhein, verkauft.

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

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES
NEUHAUSEN AM RHEINFELD


Dr. Stephan Rawyler
Gemeindepräsident


Janine Rutz
Gemeindeschreiberin

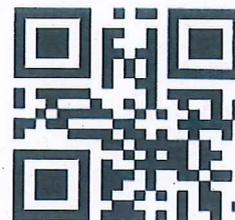
Beilage:

- 1) Kaufvertrag (folgt nach)
- 2) Schätzung vom 29. Januar 2019 (nur online)
- 3) Mutationsplan vom 19. Februar 2019 1 : 500



Kanton Schaffhausen
Amt für Geoinformation
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen
www.agi.sh.ch

Mutationsnummer **2019-003**



Kopie

Mutationsurkunde

Gemeinde

Neuhausen am Rheinfall

Datum

19. Februar 2019

Die Vermarkung erfolgt aufgrund der im Mutationsplan festgelegten, neuen Grundstücksgrenzen.

- Vermarkung ausgeführt
- Vermarkung zurückgestellt

Als Grundlage dienen die Daten der amtlichen Vermessung sowie der Auftrag

von: **Baureferat**
Zentralstrasse 52, 8212 Neuhausen am Rheinfall

vom: **Dienstag, 11. Dezember 2018**

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

Hinweis: Diese Mutationsurkunde ist innerhalb eines Jahres seit der Erstellung der Mutationsakten zur grundbuchlichen Behandlung anzumelden. Geschieht dies nicht fristgemäss, wird der rechtsgültige Zustand auf Kosten des Bestellers wieder hergestellt. Diese Frist läuft ab am 19.02.2020.

Mutation 2019-003

1:500

Neuhausen am Rheinflall



Kanton Schaffhausen
Amt für Geoinformation
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen



Erstellt: 19.2.2019 / RLUEC
Der Kantonsgeometer:

Blau dargestellte Grundstücke sind noch nicht rechtsgültig.



Mutationstabelle

Ausgleich der Teilflächen auf den neuen Bestand.
Rundungsdifferenzen werden ausgewiesen.

	Alte Parz. Nr.		
	972	973	
Neue Parz. Nr.			Total der neuen Parz.
972	375		375
973	204	250	454
Diff.			0
Total der alten Parz.	579	250	829

Die Richtigkeit bescheinigt:

Schaffhausen, 19. Februar 2019

Der Kantonsgeometer

