

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 24. Mai 2005

**Kleine Anfrage Werner Schöni: Verkauf der Parzelle GB Nr. 21645
(Nr. 5/2005)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Grossstadtrat Werner Schöni erkundigt sich, was der Stadtrat unternommen hat, um den beabsichtigten Verkauf des städtischen Grundstückes GB Nr. 21645 im Majorenacker einvernehmlich zu lösen. Die Beantwortung dieser Kleinen Anfrage verzögerte sich, weil der Stadtrat bis zuletzt die Hoffnung hegte, eine für alle Beteiligten akzeptable Lösung zu finden. Die Fakten zu diesem Geschäft legt Ihnen der Stadtrat nachfolgend offen dar.

Ausgangslage

Im Jahre 1995 erwarb die Stadt Schaffhausen das Grundstück GB Nr. 21645 von der Firma F. Stierlin + Co. AG, Schaffhausen, zum Preis von rund Fr. 650'000.--, entsprechend Fr. 240.-/m². Die Parzelle umfasst eine Fläche von 2'709 m². Sie grenzt nördlich an die Strasse "Majorenacker", südlich an das Grundstück der Firma Hsp. Brütsch, Internationale Transporte, östlich an die Firma Stierlin AG und westlich an das Grundstück der Rhy-Druck Immobilien AG, Schaffhausen.

Eine Teilfläche des Grundstückes im Umfang von ca. 760 m² ist seit 1995 als Abstell- und Lagerfläche an die Firma Hsp. Brütsch verpachtet. Ein weiteres Pachtverhältnis ging die Stadt 1998 mit der Firma Cilag ein, welche im Gebäude der Rhy-Druck Immobilien AG eingemietet ist und auf einer Teilfläche von ca. 200 m² des städtischen Grundstückes provisorisch Parkplätze für ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter eingerichtet hat.

Beide Pachtverhältnisse sind unbefristet und gleichlautend abgeschlossen. Sie halten fest, dass sich die Stadt eine spätere Baurechtsabgabe an Dritte vorbehält. Die Bedürfnisse der Pächterin seien dannzumal zu prüfen und sollen entsprechend berücksichtigt werden. Bei einer Bewerbung um Baurechtsübernahme dieses Grundstückes werde den bestehenden Pächtern ein Vorzugs-

recht eingeräumt; ein rechtlich verbindliches Vorkaufsrecht existiert, da nicht im Grundbuch angemerkt, nicht.

Mit Schreiben vom 19. Januar 2004 ersuchte die Firma Hanspeter Brütsch, Internationale Transporte Schaffhausen, um Übernahme des städtischen Grundstückes GB Nr. 21645 im Baurecht. Über diesen Umstand wurde die zweite Pächterin, die CILAG AG, informiert, worauf prompt auch die Eigentümerin der Nachbarparzelle, die Rhy-Druck Immobilien AG, ihr Interesse an einer Übernahme des städtischen Grundstückes bekundete.

Interessentin 1, Hanspeter Brütsch AG, Internationale Transporte

Die Firma Hanspeter Brütsch AG, Internationale Transporte, wurde vor 20 Jahren vom gleichnamigen Firmeninhaber gegründet. Die Firma erwarb ebenfalls von der Firma Stierlin + Co. AG eine grössere Landparzelle im Herblingertal (südlich angrenzend an das städtische Grundstück) und realisierte darauf 1995 eine Lagerhalle mit Büro. Die Firma Hsp. Brütsch AG konnte sich in den letzten Jahren stetig weiter entwickeln und beschäftigt derzeit gegen 30 Angestellte und bildet auch Lehrlinge aus.

Die Brütsch AG ist in den Sparten Internationale Transporte, inländische Stückguttransporte und Einlagerungen/Umschlag tätig. Für ihre Tätigkeiten ist die Firma auch auf einen Bahnanschluss angewiesen, was am heutigen Standort ideal gelöst ist. Auch die von der Stadt seit Jahren zugepachtete Grundstückfläche ist mittlerweile für die Unternehmung fast unentbehrlich geworden.

Um sich weiter erfolgreich am Markt zu behaupten, will die Firma expandieren und sich am heutigen Standort entsprechend vergrössern. Dies insbesondere auch durch den Umstand, dass eine andere, international tätige Transportfirma sich bei der Interessentin einmieten will.

Interessentin 2, Rhy-Druck Immobilien AG

Die Rhy-Druck Immobilien AG erstellte 1986 ein Geschäftshaus auf ihrer Parzelle GB Nr. 21539, welche westlich an das städtische Grundstück angrenzt. Hauptmieterin in der Liegenschaft ist heute die CILAG AG, welche in den letzten 2 Jahren mehrere Millionen Franken in das Mietobjekt, in eine ASP Sterrad-Cassetten-Produktion sowie Büroräume investiert hat. Die CILAG betrachtet den Standort Majorenacker als strategisch wichtig, liegt er doch etwa mittig auf der Achse Grafenbuck-Herblingertal. Die Rhy-Druck Immobilien AG ist bereit, den zukünftigen Bedarf der CILAG an weiteren Büro- und Produktionsräumen am heutigen Standort sicherzustellen, weshalb sie ebenfalls Interesse an einer Übernahme der städtischen Parzelle zeigt. Ein Baugesuch für die Aufstockung des Gebäudes liegt bereits vor.

Vorerst würden auf dem städtischen Grundstück Parkplätze für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der CILAG realisiert und erst zu einem späteren Zeitpunkt soll eine Überbauung des Areals erfolgen.

Die Rhy-Druck Immobilien AG bekräftigt, dass bis zu einer Überbauung des städtischen Grundstückes die Firma Hsp. Brütsch AG die heute beanspruchte Fläche im bisherigen Umfang weiterhin pachten kann.

Das eingereichte Baugesuch um Aufstockung des heutigen Gebäudes wurde sistiert, bis ein Entscheid in Sachen GB Nr. 21645 gefällt ist.

Verhandlungen

Mit beiden Interessenten fanden verschiedene Besprechungen, auch in unterschiedlicher Zusammensetzung, statt. Dabei unterstrichen beide Parteien ihre Interessen und die Notwendigkeit ihres Anliegens.

Alle diskutierten und ansatzweise aufgezeigten Varianten und Ersatzlösungen waren weder für die eine, noch für die andere Partei akzeptabel. Diskutiert und geprüft wurden die Aufteilung des städtischen Grundstückes, der Einbezug angrenzender Grundstücke, aber auch die Auslagerung eines Teils der Firma Brütsch auf das gegenüberliegende +GF+-Areal. Selbst der Einbezug und die aktive Mithilfe der Wirtschaftsförderung und des Gewerbeverbandes brachten keine Lösung.

Alle bis zum Herbst 2004 geführten Verhandlungsrunden und Vorschläge des Stadtrates blieben leider erfolglos.

Ausschreibung des Grundstückes zum Verkauf

Da sich keine einvernehmliche Lösung abzeichnete, entschied sich der Stadtrat, die Parzelle öffentlich zum Verkauf auszuschreiben. Dabei stand fest, dass der 1995 bezahlte Landpreis von Fr. 240.- pro m², erhöht um die damals entstandenen Zusatzkosten für Messurkunde und Grundbucheintrag von rund Fr. 5.- pro m², total also Fr. 245.- pro m², als Mindestpreis für einen Verkauf gelten sollte. Die Ausschreibung lautete dahingehend, dass der Verkauf des Grundstückes an den Höchstbietenden erfolgen soll.

Die beiden Interessenten wurden direkt mit den Verkaufsunterlagen bedient, zudem erfolgte eine einfache Ausschreibung in den Schaffhauser Zeitungen. Auf diese Insertion hin verlangten zwei weitere Interessenten die Verkaufsdokumentation.

Fristgerecht reichten per Ende November 2004 die Firma Hanspeter Brütsch AG und die Rhy Druck Immobilien AG ein Kaufangebot ein. Weitere Offerten gingen nicht ein.

Die Hanspeter Brütsch AG wiederholte ihr Interesse an einer Baurechtsübernahme des städtischen Grundstückes und bot eventualiter einen Kaufpreis von Fr. 245.- pro m².

Die Rhy Druck Immobilien AG bot einen Mindestpreis von Fr. 250.- pro m², lieferte gleichzeitig aber auch das Gebot ab, Fr. 5.- pro m² mehr als das jeweilige Gebot anderer Kaufinteressenten zu bezahlen.

Abwägungen Verkauf

Aufgrund der durchgeführten Ausschreibungsrunde wäre die Ausgangslage an sich klar und es müsste ein Verkaufszuschlag an die Höchstbietende, die Firma Rhy Druck Immobilien AG erfolgen. Da die weitere Entwicklung am Standort Majorenacker sowohl für die Hanspeter Brütsch AG wie auch für die Cilag als Mieterin der Rhydruck Immobilien AG von ausserordentlich grosser Bedeu-

tung ist, und die Ausschreibungsrunde nur eine marginale Differenz der beiden Kaufangebote gebracht hatte, nahm der Stadtrat dennoch eine Abwägung zwischen den beiden Interessentinnen vor und zog dazu folgende Aspekte heran.

Für eine Vergabe an die Erstinteressentin, die Firma Hanspeter Brütsch AG, würden folgende Gründe sprechen:

- Absicht und Projekt für Überbauung vorhanden
- Entwicklungsmöglichkeit und Zukunft eines KMU-Betriebes gesichert
- Längeres Pachtverhältnis mit grösserer Fläche
- Interessenanmeldung als Erste.

Für eine Vergabe an die zweite Interessentin, die Rhy-Druck Immobilien AG, sprechen:

- Höchstes Angebot
- Projekt für Aufstockung vorhanden
- Die Hauptmieterin ist eine bedeutende Arbeitgeberin mit entsprechendem Steuersubstrat
- Mittelfristig Schaffung von ca. 50-60 neuen Arbeitsplätzen.

Weitere Verhandlungen

Zu Beginn des neuen Jahres unternahm das Baureferat daher erneut Anstrengungen, eine gütliche Einigung mit beiden Parteien zu erreichen. Nach der Besprechung unter Leitung des Baureferenten bestand Hoffnung auf eine zufriedenstellende Lösung.

Die Anliegen der Firma Brütsch hätten dabei auf einer reduzierten Teilfläche des städtischen Grundstückes und auf einer grösseren Pachtfläche auf dem angrenzenden Grundstück der Firma Stierlin AG erfüllt werden können. Hsp. Brütsch forderte dabei eine Fläche von 1'000 m² und eine langfristige Pachtdauer. Die zusätzliche Pachtfläche wäre zu Lasten der Rhy Druck Immobilien AG bereitgestellt worden, ebenso hätte die Rhy Druck Immobilien AG Hand geboten für die Erstellung einer gemeinsamen Zufahrt ab Majorenacker auf dem von der Stadt erworbenen Grundstück.

Diese Fakten dienten als Grundlage für direkte Besprechungen und Verhandlungen zwischen den Firmen Brütsch und Stierlin AG.

Keine einvernehmliche Lösung möglich

Mit Schreiben vom 16. März 2005 teilte Hanspeter Brütsch erstmals mit, dass er aus Kostengründen von einer Pacht des Stierlin-Areals absehen müsse, obwohl der Pachtzins zu jenem Zeitpunkt noch nicht verbindlich feststand. Per Mail an den Baureferenten teilte Hanspeter Brütsch am 23. April 2005 mit, dass Pachtzins, Pachtdauer und Pachtfläche nicht seinen Wünschen und Vorstellungen entsprechen und er daher diesem Lösungsvorschlag nicht zustimmen könne.

Die Absage wurde am 28. April 2005 wiederholt. Das Angebot sei interessant, doch müsse zusätzlich die heutige Pachtfläche auf dem städtischen Grundstück weiterhin vollumfänglich zur Verfügung stehen.

Der letzte Versuch hat also ebenso fehlgeschlagen wie alle vorangegangenen Bemühungen.

Abwägungen Beibehaltung Status quo

Nachdem sich nun auch diese letzte Hoffnung zerschlagen hat, könnte der Verkauf an den höchstbietenden Interessenten vorbereitet werden. Trotzdem wollte der Stadtrat aber als mögliche Variante auch noch die Beibehaltung des heutigen Zustandes prüfen.

Die Mindestforderung der Firma Hsp. Brütsch ist die Beibehaltung und Nutzung der heutigen Pachtfläche auf dem städtischen Grundstück.

Die Mindestforderung von Seiten der Rhy Druck Immobilien AG ist die Realisierung der geplanten Aufstockung und damit verbunden die Ausweitung des Parkplatzangebotes für die zukünftigen weiteren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der CILAG in diesem Gebäude.

Das Anliegen der CILAG, die Produktion an diesem Standort weiter auszubauen, ist ein längerfristiges Projekt, welches wohl als Plangrundlage existiert, aber noch nicht entschieden ist.

Bei der Beibehaltung des heutigen Zustandes würde der Firma Brütsch die bisher genutzte Fläche weiterhin zur Verfügung gestellt. Der Firma CILAG (oder der Rhy Druck Immobilien AG) würde die Pachtfläche entsprechend den Bedürfnissen gemäss Projekt Aufstockung der Liegenschaft Rhy Druck Immobilien AG erweitert.

Die Verträge müssten entsprechend neu abgeschlossen und gleichzeitig den aktuellen Marktverhältnissen angepasst werden.

Entscheid des Stadtrates

Auf Grund der dargelegten Fakten kamen für den Stadtrat nur die beiden Varianten "Verkauf an den Höchstbietenden", oder "Beibehaltung Status quo" in Frage. Beide Lösungen befriedigen nur halbwegs. Im Wissen darum, dass zur Zeit keine sinnvolle Lösung möglich ist, entschied sich der Stadtrat für das kleinere Übel und beschloss die Beibehaltung des heutigen Zustandes. Das Baureferat wurde mit der Überarbeitung der Verträge beauftragt.

Der Stadtrat hofft, dass beiden Firmen in dieser Situation eine gedeihliche Entwicklung möglich sein wird.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES



Marcel Wenger
Stadtpräsident



Andreas Ehrat
Stadtschreiber i.V.