



Abstimmungsmagazin

zur kommunalen Volksabstimmung vom 25. September 2022

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen
Sehr geehrte Stimmbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen folgende Vorlagen, welche vom Einwohnerrat am 24. Juni 2022 beschlossen wurden, zum Entscheid:

- **Kauf des Miteigentumsanteils des Grundstücks Schäferwies, GB 1587, der Politischen Gemeinde Wagenhausen samt Gewährung einer Gewinnbeteiligung bei einer Veräusserung**
- **Kompetenzerteilung an den Einwohnerrat zum abschliessenden Verkauf des Grundstücks Schäferwies, GB 1587, als Ganzes oder in Teilstücken**

Inhaltsverzeichnis

1. Das Wichtigste in Kürze.....	3
2. Ausgangslage	3
3. Grundstücksbeschreibung	4
4. Kaufpreis.....	5
5. Weitere Verwendung des zu erwerbenden Grundstücks.....	6
6. Stärkung des Wirtschaftsstandorts	6
7. Kompetenzerteilung zum Verkauf des Grundstücks an den Einwohnerrat	6
8. Voraussetzungen für den Verkauf des Grundstücks Schäferwies	7
9. Abstimmungsfragen.....	8

1. Das Wichtigste in Kürze

Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein und die Politische Gemeinde Wagenhausen sind zurzeit gemeinsam Grundeigentümerin der Parzelle GB 1587 Schäferwies. Die gesamte Parzelle soll nun an die Einwohnergemeinde Stein am Rhein übergehen. Dazu wird der Politischen Gemeinde Wagenhausen eine Gewinnbeteiligung bei einer Veräusserung eingeräumt.

Über einen späteren Verkauf des Grundstücks Schäferwies soll der Einwohnerrat abschliessend in eigener Kompetenz entscheiden können.

Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen, dem Kauf des Miteigentumsanteils der Politischen Gemeinde Wagenhausen am Grundstück Schäferwies, GB 1587, zuzustimmen.

Der Stadtrat und der Einwohnerrat empfehlen Ihnen, der Kompetenzerteilung für dieses Verkaufsgeschäft an den Einwohnerrat zuzustimmen. Dies bedeutet, der Verzicht auf das obligatorische bzw. fakultative Referendum gemäss Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein.

2. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein und die damalige Ortsgemeinde Kaltenbach haben im Jahr 1989 die Parzelle GB 1587 Schäferwies gemeinsam erworben. Das Grundstück hat eine Fläche von 35'363 m² und gehört zu $\frac{2}{3}$ Miteigentumsanteil (23'575 m²) der Einwohnergemeinde Stein am Rhein und zu $\frac{1}{3}$ Miteigentumsanteil (11'788 m²) der Politischen Gemeinde Wagenhausen. Dieses Grundstück liegt vollständig auf dem Gemeindegebiet der Einwohnergemeinde Stein am Rhein. Der Gemeinderat Wagenhausen und der Stadtrat Stein am Rhein haben sich dazu entschieden, das Industriegrundstück für dessen Weiterentwicklung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein zu übertragen.

Ein Verkauf bzw. eine Parzellierung des Grundstücks sind bei dieser Ausgangslage schwer möglich. Jede Gemeinde müsste jeweils den Souverän befragen (Finanzkompetenz). Dieser Umstand verunmöglicht faktisch den Verkauf bzw. die Weiterentwicklung des Grundstücks Schäferwies.

3. Grundstücksbeschreibung

Grundeigentümerin:	$\frac{2}{3}$ Einwohnergemeinde Stein am Rhein und $\frac{1}{3}$ Politische Gemeinde Wagenhausen
GB Nr. / Ort:	GB 1587 / Schäferwies, Stein am Rhein
Fläche / Bodenbedeckung:	35'363 m ² / Acker, Wiese, Weide
Zonenzugehörigkeit:	31'045 m ² Industriezone und 4'318 m ² Wohn- und Gewerbezone zweigeschossig
Altlasten:	Nicht im Altlastenverdachtsflächenkataster
Dienstbarkeiten:	Durchleitungsrecht ID 1000/006744 zu Gunsten Politische Gemeinde Wagenhausen
Besonderes:	Quartierplanpflicht



Quartierplanpflicht

Das Grundstück GB 1587 untersteht der Quartierplanpflicht. Dies bedeutet, dass der Stadtrat mit dem Quartierplan die Erschliessung und Gestaltung des Grundstücks GB 1587 festzuhalten hat. Dem haushälterischen Nutzen des Bodens, dem umweltschonenden, energiesparenden sowie architektonisch und ästhetisch guten Bauen und der Gestaltung der Fussgänger- und Fahrradverbindungen ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Im Quartierplan können die Bau-, Schutz-, Gestaltungs- und Nutzungsvorschriften der Bauordnung geändert, ergänzt oder ausser Kraft gesetzt werden. Vom Zweck der Zone darf nicht abgewichen werden. Der Quartierplan ist mit den notwendigen Erläuterungen im Amtsblatt auszuschreiben und während 20 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Mit der Genehmigung durch das Baudepartement des Kantons Schaffhausen wird der Quartierplan verbindlich.

4. Kaufpreis

Nach mehreren Verhandlungen zwischen der Einwohnergemeinde Stein am Rhein und der Politischen Gemeinde Wagenhausen konnte ein Kaufpreis von CHF 140.00/m² vereinbart werden. Der Kaufpreis von CHF 140.00/m² für das nicht erschlossene Bauland erscheint dem Stadtrat Stein am Rhein sowie dem Gemeinderat Wagenhausen als angemessen. Der Kaufpreis beträgt bei 11'788 m² x CHF 140.00 = CHF 1'650'320.00. Zusätzlich erhält die Politische Gemeinde Wagenhausen bei einem späteren Verkauf ihres ursprünglichen Miteigentumsanteils von 11'788 m² 33 % vom realisierten Gewinn (Gewinnanteilsrecht). Davon abgezogen werden eventuelle Neben- und Erschliessungskosten.

Am 26. November 2021 wurde an der Gemeindeversammlung der Politischen Gemeinde Wagenhausen bereits beschlossen, den Miteigentumsanteil am Grundstück Schäferwies zum Preis von CHF 140.00/m² und einer Gewinnbeteiligung von 33 % im Fall eines Verkaufs, an die Einwohnergemeinde Stein am Rhein zu veräussern.

Die Nebenkosten betragen ca. 7 % und setzen sich wie folgt zusammen:

Maklergebühren	2 bis 3 %
Grundbuch und Vermessung	1 %
Planungsaufwand	4 %

Rechnungsbeispiel

Bei einem zukünftigen Verkaufspreis von beispielsweise CHF 200.00/m² werden für die Berechnung lediglich 93 % berücksichtigt. Die 7 % für die Nebenkosten werden vor der Berechnung abgezogen. Allfällige Erschliessungskosten werden ebenfalls vor dem Gewinn abgezogen.

Der zu berücksichtigende Verkaufspreis beträgt somit CHF 186.00/m² (CHF 200.00/m² x 93 %). Abzüglich des Kaufpreises von CHF 140.00/m² bleibt ein Gewinn von CHF 46.00/m². Von diesem Gewinn erhält die Politische Gemeinde Wagenhausen nun 33 %. Dies entspricht im vorliegenden Beispiel CHF 15.18/m². Die Einwohnergemeinde Stein am Rhein erhält CHF 30.82/m². Werden die gesamten 11'788 m² veräussert, ergibt das für die Politische Gemeinde Wagenhausen einen Gewinn von CHF 178'941.85 und für die Einwohnergemeinde Stein am Rhein einen Gewinn von CHF 363'306.16.

5. Weitere Verwendung des zu erwerbenden Grundstücks

Dem Stadtrat ist sehr daran gelegen, ortsansässigen Gewerbe- und Industriebetrieben die Festigung ihres Geschäftsstandorts zu ermöglichen. Sie bieten Arbeitsplätze an und beabsichtigen in Stein am Rhein zu bleiben. Mit der Industriezone im Schäferwies ergeben sich dazu Möglichkeiten. Ebenso können dadurch auch neue Unternehmen in Stein am Rhein angesiedelt werden.

Nachdem der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 24. Juni 2022 dem Kauf der Miteigentumsanteile der Politischen Gemeinde Wagenhausen zugestimmt hat, sind bereits Industrieunternehmen mit Kaufinteresse an einem grösseren Anteil des Grundstücks an die Stadt herangetreten.

Gemäss Aussage der Wirtschaftsförderung des Kantons Schaffhausen gab es in der Vergangenheit vereinzelt Anfragen für grossflächige Industriegrundstücke. Die Parzelle ist die zweitgrösste unbebaute, zusammenhängende Industriezone im Kanton Schaffhausen und bietet somit eine einzigartige Möglichkeit für Unternehmen. Die Parzellengrösse lässt die Ansiedlung mehrerer Betriebe zu und erlaubt bei der Parzellierung einen gewissen Spielraum. Die interne verkehrstechnische Erschliessung sowie die Erstellung der leitungsgebundenen Infrastrukturen sind von den Käufern zu erstellen.

6. Stärkung des Wirtschaftsstandorts

Mit dem Landkauf und der Ansiedlung von KMU-Betrieben soll der Wirtschaftsstandort Stein am Rhein weiter gestärkt werden. Zur Sicherung des Steuersubstrats und Belegung des Arbeitsmarkts trägt eine aktive Landpolitik bei, wie sie der Stadtrat mit diesem erneuten Landkauf verfolgt.

7. Kompetenzerteilung zum Verkauf des Grundstücks an den Einwohnerrat

Um den Entscheidungsprozess bei der Veräusserung an einen Interessenten des Grundstücks Schäferwies zu beschleunigen, ist die Kompetenz zum Verkauf des Grundstücks GB 1587 oder Teilen davon abschliessend in Abweichung an Art. 9 lit. f) und Art. 10 lit. c) der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein von den Stimmberechtigten an den Einwohnerrat zu delegieren (Verzicht auf Referendumsrecht). Die beiden betroffenen Artikel in der Verfassung beinhalten folgendes:

Art. 9 lit. f) der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein hält fest, dass der Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Liegenschaften sowie Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Wert von über 1'000'000 Franken, Fruchtfolgeflächen und Wald ab 3'000 m², auch für Vorhaben, welche durch Dritte finanziert werden, dem obligatorischen Referendum unterstehen und somit eine Urnenabstimmung notwendig wird. Mit der Kompetenzerteilung an den Einwohnerrat erfolgt beim Verkauf des Grundstücks Schäferwies oder Teilen davon auch bei einem Verkaufspreis von über 1 Million Franken keine Urnenabstimmung.

Gemäss Art 10 lit. c) der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein unterstehen der Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Liegenschaften sowie Gewährung eines Baurechts bei Grundstücken im Wert von CHF 400'000 bis CHF 1'000'000 Franken, auch für Vorhaben, welche durch Dritte finanziert werden, dem fakultativen Referendum. Dies bedeutet, dass mindestens 100 Stimmberechtigte innerhalb von 30 Tagen nach der amtlichen Veröffentlichung des Beschlusses schriftlich ein Begehren stellen können, damit der entsprechende Beschluss der Abstimmung an der Urne unterbreitet wird. Bei einem Verkauf des Grundstücks Schäferwies oder Teilen davon soll der Einwohnerrat abschliessend entscheiden können. Der Verkauf unterliegt nicht dem fakultativen Referendum.

8. Voraussetzungen für den Verkauf des Grundstücks Schäferwies

Bei Verkaufsverhandlungen sollen die Richtlinien des Stadtrats für den Kauf und Verkauf von Grundstücken berücksichtigt werden. Die Richtlinien halten unter anderem für gewerbliche Grundstücke folgendes fest:

Firmensitz

Der Firmensitz muss vor Abschluss eines Kaufvertrags in Stein am Rhein sein. Ausnahmen können gemacht werden, wenn mehr als rund zehn Arbeitsplätze angeboten oder gestützt auf begründete Annahmen eine hohe Wertschöpfung und damit einhergehend hohe Steuereinnahmen erwartet werden.

Voraussetzungen

Bevorzugt werden arbeitsplatzintensive Unternehmen mit einer hohen Wertschöpfung. Als Richtwert gelten fünf Vollzeitstellen pro 1'000 m². Bevorzugt werden Gewerbe- bzw. produzierende Industriebetriebe. Dienstleistungsbetriebe sind willkommen und im Einzelfall zu prüfen.

Erwerb- und Wiederveräusserung

Der Kauf und der anschliessende Verkauf eines Grundstücks muss im öffentlichen Interesse liegen (z.B. Wirtschaftsförderung, Wohnbauförderung, Infrastrukturbauten, Altstadtsanierung, u.ä.). Aus der anschliessenden Veräusserung eines Grundstücks darf kein Verlust resultieren.

Die «Richtlinien für den Kauf und Verkauf von Grundstücken», StR 611.210, sind unter www.steinamrhein.ch in der Rubrik Rechtsbuch einsehbar. Die Richtlinien können auch bei der Stadtkanzlei (052 742 20 20) bestellt oder abgeholt werden.

9. Abstimmungsfragen

Den Stimmberechtigten werden folgende Abstimmungsfragen zur Entscheidung vorgelegt:

1. *«Stimmen Sie dem Kauf des Miteigentumsanteils am Grundstück Schäferwies (11'788 m²), GB 1587, in der Höhe von CHF 1'650'320.00 samt Gewährung einer Gewinnbeteiligung von 33 % bei einer Veräusserung zu?»*
2. *«Stimmen Sie der Abweichung von Art. 9 lit. f) und Art. 10 lit. c) der Verfassung der Einwohnergemeinde Stein am Rhein und damit der Kompetenzerteilung zum Verkauf des Grundstücks GB 1587 oder Teilen davon an den Einwohnerrat zu?»*