



- 139 28 **Liegenschaften, Grundstücke**
 28.04 **Liegenschaftsverkehr**
 28.04.00 **Kaufverhandlungen, Vorverträge**
 Verkauf von Parzelle Kat.-Nr. 338 (Gärtnereiareal) Alte Andelfingerstrasse,
 Henggart, Verkauf an die Firma Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen, Antrag
 an die Gemeindeversammlung vom 23. September 2020
-

Sachverhalt

Der Verkauf der Parzelle Kataster-Nummer 338, Grundstückfläche 2'532 m², Wohnzone W2B, Areal der ehemaligen Gärtnerei Bruderer, Alte Andelfingerstrasse ist seit mehreren Jahren ein Thema in Henggart. Die Baulandparzelle wird im Finanzvermögen der politischen Gemeinde Henggart geführt. Die Gemeinde Henggart verfügt über grosse Landreserven für öffentliche Bauten sowie ausreichend Baulandreserven. Die Parzelle "Gärtnereiareal" wird für die Weiterentwicklung des Verwaltungsstandortes Henggart nicht als strategisch wichtig erachtet. Der Gemeinderat Henggart entschied sich deshalb schon im Jahr 2016, einen Verkauf der Parzelle zu prüfen. Die Exekutive der Gemeinde Henggart legte in ihrer Legislaturplanung fest, dass gezielte Verdichtungsmöglichkeiten für Wohnen und Gewerbe zu prüfen und festzulegen sind. Mit einem Verkauf des Grundstücks Kataster-Nummer 338 kann zudem eine Weiterentwicklung der Gemeinde Henggart erreicht werden. Im Oktober 2016 erhielt der damalige Gemeinderat Philipp Niedermann den Auftrag, eine Verkaufsdokumentation auszuarbeiten. Diese Dokumentation liegt seit Ende August 2019 vor.

Im März 2019 wurde das Ingenieurbüro Dr. Heinrich Jäckli AG aus Winterthur beauftragt, den belasteten Standort 0031/D.0001 mit einer Technischen Untersuchung den "altlastenbedingten Minderwert" der Parzelle Kataster-Nummer 338 abzuschätzen. Auf dem Untersuchungsareal wurde zwischen 1888 und ca. 1956 sandig-kiesiges Aushubs-Material entnommen. Die entstandene Grube wurde später mit teils belastetem Aushubs-Material wieder verfüllt und bis 2013 als Gärtnerei genutzt. Die Landparzelle ist deshalb im Kataster der belasteten Standorte mit der Standort-Nr. 0031/D.0001 als "belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten" verzeichnet. Aufgrund der Untersuchungsergebnisse ist die Zusammensetzung der Auffüllmaterialien bekannt. Es handelt sich um Bauschutt-, Rückbau- und Brandschuttmaterial sowie tonig-siltigen bis siltig-sandigen Aushubmaterialien. Diese sind typisch für eine Grubenfüllung in der ersten Hälfte des vorigen Jahrhunderts in einer ländlichen Gemeinde. Die vom Ingenieurbüro Dr. Heinrich Jäckli AG geschätzten Sanierungskosten belaufen sich auf CHF 220'000.- inkl. MwSt., das bedeutet ein Minderwert von rund CHF 87.-/m².

Der Gemeinderat Henggart stellte an die Gemeindeversammlung vom 27. November 2019 den Antrag, einen Grundsatzentscheid zu treffen, ob der Verkauf der Landparzelle weiterverfolgt werden kann. Eine Weitergabe des Grundstücks im Baurecht wird nicht in Betracht gezogen. Die Stimmberechtigten der Gemeinde Henggart stimmten dem Verkauf der Parzelle 338 am 27. November 2020 mit 73 Ja-Stimmen und 21 Nein-Stimmen zu.

Der Gemeindepräsident Hans Bichsel und die Schreiberin Tamara Stüdle haben zusammen mit Philipp Niedermann das Verkaufsdossier für das Grundstück Kataster-Nummer 338 ausgearbeitet. Das am 28. Januar 2020 genehmigte Verkaufsdossier enthält folgende Eckpunkte:

- Es wird eine Verhandlungsbasis von CHF 980.00/m² festgelegt
- Die Zuschlagskriterien Preis und Nutzungskonzept werden im Verhältnis 40:60 gewichtet.
- Der Zuschlag erfolgt an das beste Angebot
- Das Grundstück wird «wie gesehen» verkauft

Die Ausschreibung in diversen Medien wurde auf den 31. Januar 2020 terminiert.

Erwägungen

Auf die Ausschreibung vom 31. Januar 2020 haben 12 Unternehmen ein Kaufangebot eingereicht. Der Gemeinderat hat sämtliche Angebote gesichtet und eine Bewertung gemäss den vorgegebenen Kriterien und Gewichtungen erstellt. Diese Beurteilung präsentiert sich wie folgt:

Rangierung	Unternehmen	Punktzahl
1.	Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen	4.07
2.	DOLDERA GROUP, Walchwil	3.87
3.	Dora und Fritz Wittwer, Henggart	3.80
4.	Leemann + Bretscher AG, Winterthur	3.32
5.	Leemann + Bretscher AG, Winterthur	3.20
6.	Keller Architekten GmbH, Uhwiesen	2.87
7.	I3 Architekten AG, Winterthur	2.76
8.	Landolt + Co. AG, Andelfingen	2.32
9.	AGENSA AG, Wangen	2.29
10.	MABAG AG, Winterthur	2.05
11.	Bnarchitects, Winterthur	2.00
12.	HFR Architekten AG, Hettlingen	1.80

Vorstellung des gewählten Projekts:

Die Firma Karl Klaiber Immobilien AG hat 2006 mit einem Partner die Stahlgiesserei in Schaffhausen erworben und das Areal entwickelt. Entstanden ist unter anderem das "Huus 84", ein Gesundheitszentrum: Die Behindertenorganisation Pro Infirmis, die Lungenliga, die Krebsliga und Diabetes Schaffhausen vereinen sich an diesem Standort in der Stahlgiesserei. Die Mieter organisieren sich effizient, nutzen Synergien und können so mit reduzierten Kosten verbesserte Dienstleistungen anbieten.

Die Planung würde das Architekturbüro Meyer Stegemann Architekten, Schaffhausen übernehmen.

Leitidee – Ein Haus der Medizin. Unter einem Dach soll ein breites Angebot von medizinischen und medizinnahen Bereichen entstehen. Erster möglicher Wunschkandidat (Mieter) für ein Ärztezentrum wäre die Land Permanence AG. Weitere mögliche Mieter wären das MRI Röntgenzentrum (Interesse signalisiert) sowie eine Physiotherapie. Ergänzend könnte am Standort auch ein Stützpunkt der Spitex entstehen. Als Ergänzung an die medizinischen Nutzungen im Erd- und Obergeschoss sollen im Dachgeschoss Alterswohnungen entstehen.

Begründung des Gemeinderates

Der Gemeinderat Henggart hat sich nach intensiven Abklärungen dafür entschieden der Gemeindeversammlung den Verkauf der Parzelle 338 an die Firma Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen zu einem Preis von CHF 2'225'000.00 vorzuschlagen. Die Firma Klaiber Immobilien AG erfüllt die verlangten Kriterien am besten.

Angebot in CHF	Altlasten (Abzug)	Total Ertrag in CHF	Punkte (Preis)	Gewichtung 40%	Punkte (Qualität des Projekts)	Gewichtung 60%	Total (Punkte)
2'225'000.00	-	2'225'000.00	2.67	1.07	5.00	3.00	4.07

Bewertung Kaufpreis

Das Preisangebot der Firma Klaiber Immobilien AG liegt mit 2'225'000.00 im Mittelfeld und wurde deshalb mit 2.67 von maximal 5 Punkten gewichtet.

Bewertung Projekt

Die Gemeinde Henggart erhält durch die Entstehung eines Ärztezentrums einen weiteren Standortvorteil. Das vorgeschlagene Projekt sieht weiter Mietwohnungen für Seniorinnen und Senioren vor, welche dadurch die Möglichkeit haben, barrierefrei und zentral in Henggart zu wohnen. Der Gemeinderat hat das Projekt mit der Höchstpunktzahl 5 gewertet. Der Mehrwert für die Gemeinde Henggart ist bei diesem Vorhaben als am höchsten einzustufen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Baulandparzelle "Gärtnereiareal" Kataster-Nummer 338, Alte Andelfingerstrasse, Henggart, mit einer Gesamtfläche von 2'532 m² soll verkauft werden.
2. Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung vom 23. September 2020: Die Baulandparzelle Nummer 338 an die Firma Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen zu einem Verkaufspreis von CHF 2'225'000.00 zu veräussern.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeindeversammlung Henggart, 23. September 2020
 - RPK Henggart, Thomas Erb, Rietstrasse 36, 8444 Henggart
 - Philipp Niedermann, Niedermann & Partner Immobiliendienstleistungen, Obermühlestrasse 1, 8450 Andelfingen
 - Gemeindepräsident Hans Bichsel
 - Gemeindeschreiberin Tamara Stüdle
 - Akten 28.04.00

Gemeinderat Henggart

Der Präsident:

Die Schreiberin:

Hans Bichsel

Tamara Stüdle

Versandt: 25. August 2020