

2. Kauf von 4'300 m² Industriebauland an der Buechbrunnenstrasse

A N T R A G

Der Gemeinderat Dachsen beantragt der Gemeindeversammlung, den am 12. April 2018 öffentlich beurkundeten Kaufvertrag zwischen der Forster Immobilien AG und der politischen Gemeinde Dachsen zu genehmigen.

Weisung

Die Gemeinde Dachsen verfügt aktuell über keine gut nutzbaren gewerblichen Landreserven. Es gibt aber verschiedene aktuelle wie auch strategische Bedürfnisse nach solchem Land, wie z.B. für den notwendigen Ersatz der Sammelstelle "Benkemergässli" oder zur Lösung der Parkplatzproblematik rund um die Badi Bachdelle.

Der Gemeinderat hat deshalb geprüft, ob die Gemeinde geeignetes Land erwerben kann. Bei diesen Abklärungen hat sich ergeben, dass von der Forster Immobilien AG im Industriegebiet von Dachsen ca. 4'037 m² Bauland in der Industriezone mit zugehöriger separater Wegfläche (Kat.-Nr. 1'477) von 258 m² erworben werden können.



Dieses Land verfügt über einen sehr guten Zuschnitt und eine zweiseitige Erschliessung. Zudem erlaubt die Zonierung „Industriezone“ vielfältige Einsatzmöglichkeiten, da die Bau- und Zonenordnung Dachsen gemäss Art. 23 darin nicht nur Gewerbe- und Industrie, sondern auch Handel und Dienstleistung zulässt.

Im Rahmen der Verhandlungen wurde das Land durch Urs-Beat Meyer, Schaffhausen, geschätzt. Darauf wurde ein Kaufpreis von Fr. 928'510.00 (Fr. 230.00 pro m² [ohne 258 m² Weg] bzw. Fr. 216.00 pro m² mit Berücksichtigung des Weges) vereinbart.

Der Gemeinderat ist von der Qualität und den Einsatzmöglichkeiten dieses Landes überzeugt. Der Landpreis entspricht der Marktsituation. Am 12. April 2018 wurde deshalb vom Gemeinderat - unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Gemeindeversammlung - mit der Forster Immobilien AG ein Kaufvertrag über das Land abgeschlossen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung, dem Landkauf zuzustimmen.

25. April 2018

Organisation	Politische Gemeinde Dachsen
Projekt / Geschäft	Landkauf Buechbrunnenstrasse

Die Rechnungsprüfungskommission hat den Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2018 mit den vorhandenen Unterlagen über den Landkauf Buechbrunnenstrasse diskutiert und geprüft.

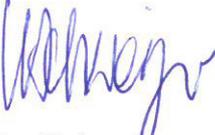
Die Fläche der Parzelle Kat. Nr. 2090 beträgt 4'037m². Der vereinbarte Kaufpreis beträgt Fr. 928'510.00. Darin enthalten ist auch der Erwerb des Weggrundstücks Kat. Nr. 1477. Der Kaufvertragsvollzug bedarf der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung.

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt der Gemeindeversammlung dem Landkauf zuzustimmen.

Dachsen, 19. April 2018

Rechnungsprüfungskommission Dachsen

Der Präsident



Urs Schweizer

Die Aktuarin



Michèle Maugweiler

Grundstück

BASISDATEN		Auftraggeber	Politische Gemeinde Dachsen, Forster Immobilien AG
Cif-Nr.		Adresse, Telefon	
Bewertungs-Nr.		Bewerter	Urs-Beat Meyer, dipl. Architekt SIA
Datendatei	Immobi_Datafile_OG15_2016	Adresse, Telefon	Ebnatstrasse 65, 8200 Schaffhausen
Strasse / Hausnr.	Buchbrunnenstrasse/Buchbrunnen	Zone:	Industriezone BZ:5,0
PLZ / Ort:	8447 Dachsen	Grundstücksfläche 1:	2'395.00 m2 Kat. 1530
Objektart:	Industriebauland unbebaut	Grundstücksfläche 2:	2'280.00 m2 Anteil 1420
Eigentümer / Kunde:	Forster Immobilien AG	Ausnützung:	Büros: 4 geschossiger Bürobau mit Unterkellerung für Nebenräume
Adresse:	Buchbrunnenstrasse 6	Raumprogramm:	Fabrikation: 2 geschossiges Fabrikationsgebäude Raumhöhe = 5.00m 1 geschossige Fabrikhalle Raumhöhe = 10.00m
PLZ / Ort:	8447 Dachsen		
Grundbuch:			
Parzellen Nr.:	1420 Anteil + 1530		
STWE-Nr.:			
Baurechts-Parz. Nr.:			
Bewertungszweck:	Kauf / Verkauf	Letzte Bewertung:	
		Amtl. Schätzung:	
Grundlagen:			
Grundbuchauszug mit Wortlaut (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Kat. Nr. 1420 und 1530	
Bauordnung / Zonenplan (Datum)	<input checked="" type="checkbox"/>	Dachsen	24.10.2013
Katasterplan/Geometerplan	<input checked="" type="checkbox"/>	GIS Kt. Zürich mit neuer Grenze 1:100	23.08.2017
Gebäudeversicherungsausweis	<input type="checkbox"/>		
Mieterspiegel / Mietverhältnisse (Datum)	<input type="checkbox"/>		
Pläne	<input type="checkbox"/>		
Fotos	<input type="checkbox"/>		
Altlastenkataster	<input type="checkbox"/>		
Baurechtsverträge	<input type="checkbox"/>		
Stockwerkeigentümerreglement	<input type="checkbox"/>		
Auskünfte (Ämter, z.B. Bauamt)	<input type="checkbox"/>		
Besichtigung (Begründung falls keine Besichtigung)	<input checked="" type="checkbox"/>	<u>im Beisein von Herrn Forster und Herrn Alder</u>	04.10.2017
Weitere	<input checked="" type="checkbox"/>	Bebauungsstudie Mst 1:1000	10.10.2017
Weitere	<input checked="" type="checkbox"/>	Auszug Bauordnung Dachsen Industriezone	
Verkehrswert am:		16. Oktober 2017	CHF 1'075'000



Blick gegen Süd-Ost ab Buchbrunnenstrasse

Die in dieser Bewertung ermittelten Werte gelten zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes und sind zum ausschliesslichen Gebrauch durch den Auftraggeber resp. des aktuellen Immobilieneigentümers im Zusammenhang mit oben erwähntem Bewertungszweck bestimmt. Eine Weitergabe der Bewertung an Dritte darf nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Bewerbers oder der Credit Suisse AG erfolgen. Gegenüber Dritten wird jegliche Haftung der Credit Suisse AG resp. des Bewerbers für den Inhalt dieser Bewertung ausdrücklich ausgeschlossen. Die Regelung des Verhältnisses zwischen der Credit Suisse AG und dem Bewerter ist von dieser Bestimmung nicht tangiert.

Grundstück



Blick gegen Ost ab Buchbrunnenstrasse



Blich gegen Nord-Ost ab Buchbrunnenstrasse

Grundstück



Zufahrtstrasse Kat Nr. 1477



Blick gegen Norden ab Zufahrt Kat Nr. 1477



Blick gegen Nord-West ab Zufahrt 1477



Blick gegen Süd-West auf Zufahrt Kat Nr. 1477



Blick gegen Nord-West ab Nord-Ost Grenze



Blick gegen Süd-Ost ab Buchbrunnenstrasse

...

...

Grundstück

QUALITATIVE BEURTEILUNG	1 sehr gut 2 gut	3 mittel	4 schlecht 5 sehr schlecht
Qualität der allg. Lage der Gemeinde (Makrolage)	4 Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner gilt Dachsen als Ort mit mässiger Standortqualität für Mietwohnungen (3.5 Punkte), mässiger Standortqualität für Büronutzungen (3.5 Punkte) und mässiger Standortqualität für Verkaufsflächen (3.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).		
Standortqualität in der Gemeinde (Mikrolage) Attraktivität des Quartiers (Image), Verkehrs-anbindung (motorisierten Individual-verkehr/OeV), Nahversorgungsattraktivität, Parkplätze, Aussicht, Immission, Besonnung, Schulen	2 Gewerbequartier in Industriezone mit vielen Gewerbebetrieben, teilweise mit Betriebsleiterwohnungen, viele Aussenlagerplätze machen das Quartier nicht einladend, 10 Fussmin zu Bahnhof Dachsen, gute Strassenerschliessung zu N4 Erschliessung über Buchbrunnenstrasse und Privatstrasse mit Naturbelag Kat. Nr. 1477		
Bebaubarkeit Parzellenform, Topografie, öffentlichrechtliche und/oder privatrechtliche Einschränkungen (Bauverbot, Näherbaurechte etc.)	2 Langrechteckige Parzellenform, gute Bebaubarkeit, leichte Hangneigung gegen Süd-Westen, keine privatrechtlichen Einschränkungen		
Grundstücksbeschaffenheit Bodenqualität, Grundwasserspiegel etc.	2 Momentan landwirtschaftlich genutzte Oberfläche als Wiesland und Acker, wahrscheinlich kiesiger Boden als Ablagerung des Rheingletschers, Grundwasserspiegelhöhe nicht bekannt. Wahrscheinlich keine Baugrubensicherung notwendig, sondern angeböschter Aushub möglich.		
Nutzungsmix Anteile Produktions- / Gewerbeflächen, Büro- / Wohnanteil	2 Nach der Bauordnung sind stark störende Betriebe möglich. Neben Gewerbe- und Industriebetrieben sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (Büros).		
Vermietbarkeit / Verkäuflichkeit Angebot / Nachfrage, Beurteilung des Marktes mittelfristig und langfristig, Leerstände	4 Industriebauland ist eher schwierig zu verkaufen. Es besteht ein Überangebot in der Region an Fabrikations-, Lager- und Büroflächen		
Baureife Grundstück erschlossen (verkehrstechnisch, installationstechnisch), Gestaltungs-/Quartierplanpflichtig, rechtskräftige Bau und	2 Erschlossenes Baugrundstück		
Ausnützung Höhe der Ausnützungs-/ Baumassenziffer, zulässige Ausnützung realisierbar ?	2 max. Bebauung: 4675m ² x 5,0 = 23'375m ³ Bürotrakt: 38,00 x 12,00 x 13,50 = 6'156m ³ Fabrikation: 32,00 x 25,00 x 11,00 = 8'800m ³ Fabrikation: 30,00 x 25,00 x 11,00 = 8'250m ³ Total ausgenutzte Baumasse 23'206m ³ < 23'375m ³ zulässig		
Dienstbarkeiten / An- / Vormerkungen	ja Keine wertmindernde Dienstbarkeiten		
Oekorisiken (z. Bsp. Altlasten, belastete Bausubstanz, Asbest etc.)	nein		
Potential baurechtlich resp. Alternativnutzung ? (Bsp. Dachausbau, etc.)	ja Ganzes Grundstück kann bebaut werden		
Gesamtbeurteilung	3 (Gesamtnote)		
Rechteckiges Baugrundstück mit kleinem Gefälle nach Süd-Westen von ca. 1.00m. Sonst ebene Fläche, gute Erschliessung über Buchbrunnenstrasse nahe Bahnhof und N4-Nationalstrasse.			

Grundstück

STANDORTBESCHREIBUNG FÜR DIE GEMEINDE Dachsen

Allgemeine Standortfaktoren

Die Gemeinde Dachsen (ZH) liegt in der Agglomeration Schaffhausen (CH) und zählt 2'008 Einwohner (Veränderung 2010 bis 2014: 4.5%). Der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hochqualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) lag in Dachsen im Jahr 2014 bei 13% (Schweiz: 12%).

In einem Perimeter von 10 und 20 Minuten Fahrzeit rund um Dachsen leben 10'000 respektive 120'000 Einwohner (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 391'000 respektive 705'000 Personen).

Von Dachsen aus können innerhalb einer halben Stunde mit dem Auto 358'000 Einwohner und 172'000 Beschäftigte (Vollzeitäquivalente) in der Schweiz erreicht werden (zum Vergleich Stadt Zürich: rund 1'577'000 Einwohner und 1'104'000 Beschäftigte).

Die Anzahl der Beschäftigten im Industrie- und Dienstleistungssektor (Vollzeitäquivalente) betrug im Jahr 2013 290, wovon 46.9% im Dienstleistungssektor arbeiteten (Schweiz: 73.5%). Die Region Weinland, in der Dachsen liegt, wies zwischen 2015 und 2016 einen positiven Firmenwanderungssaldo auf, d.h., es sind mehr Firmen aus anderen Regionen zu- als weggezogen.

Wohnen

Die mittlere Nettomiete für Mietwohnungen liegt bei CHF 191 pro m2 und Jahr, etwa gleich dem nationalen Durchschnitt von CHF 196 pro m2 und Jahr. Die Leerstandsquote bei Wohnungen lag im Mittel der letzten fünf Jahre mit 2.8% deutlich über dem Schweizer Referenzwert von 1.2%. Die Angebotsquote für Mietwohnungen (Anzahl ausgeschriebener Immobilien im Verhältnis zum Bestand) bewegt sich bei 7.7% (Schweiz: 6.2%).

In Dachsen gibt es total 813 Wohneinheiten. Der Mietwohnungsanteil beträgt 25%. In den vergangenen fünf Jahren wurden jährlich im Mittel 2 neue Wohnungen gebaut, was ca. 0.7% des Bestandes entspricht (Schweiz: 1.2%).

Büro

In Dachsen werden bei Neuvermietungen von Büros im Mittel CHF 171 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt unter dem Schweizer Referenzwert von CHF 200 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Schaffhausen (CH) gibt es insgesamt ca. 370'000 m2 Bürofläche (davon 2'000 m2 in Dachsen). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Schaffhausen (CH) die Neubauinvestitionen im Bürobereich (bezogen auf den Bestand) in den vergangenen Jahren auf einem durchschnittlichen Niveau.

Verkauf

In Dachsen werden bei Neuvermietungen von Verkaufsflächen im Mittel CHF 219 pro m2 und Jahr bezahlt. Dieser Wert liegt im Bereich des Schweizer Referenzwertes von CHF 227 pro m2 und Jahr.

In der Agglomeration Schaffhausen (CH) gibt es insgesamt ca. 319'000 m2 Verkaufsfläche (davon weniger als 2000 m2 in Dachsen). Pro Einwohner der Agglomeration stehen somit 4.6 m2 Verkaufsfläche zur Verfügung, etwa gleich viel wie im Schweizer Durchschnitt (4.1 m2 pro Einwohner). Gemessen am Schweizer Mittelwert bewegten sich in der Agglomeration Schaffhausen (CH) die Neubauinvestitionen bei den Verkaufsflächen (in Bezug auf den Flächenbestand) in den vergangenen Jahren auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Fazit

Gemäss Standort- und Markttrating von Wüest & Partner gilt Dachsen als Ort mit mässiger Standortqualität für Mietwohnungen (3.5 Punkte), mässiger Standortqualität für Büronutzungen (3.5 Punkte) und mässiger Standortqualität für Verkaufsflächen (3.6 Punkte auf einer Skala von 1 [Gemeinde mit exzellenter Standortqualität] bis 5 [Gemeinde mit extrem schlechter Standortqualität]).

Markt- und Standorttrating	Dachsen							
	Wohnen		Büro		Verkauf		Gewerbe/Industr.	
Standortfaktoren	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung	Rating	Gewichtung
Erreichbarkeit	2.9	5%	2.9	11%	2.9	13%	2.9	6%
Infrastruktur	2.8	10%	2.7	7%	2.8	11%	2.7	8%
Demografie	3.7	10%	4.6	9%	4.1	9%	4.1	9%
Arbeitsplätze	4.1	2%	4.2	11%	4.1	9%	4.2	11%
Gemeindetyp	2.7	8%	2.7	6%	4.0	9%	2.7	7%
Steuerbelastung	2.0	7%	2.3	5%	2.3	5%	2.2	5%
Immobilienmarktfaktoren								
Baumarkt, Bautätigkeit	3.2	5%	2.6	6%	3.2	6%	3.0	7%
Bestandesstruktur	4.1	11%	3.7	14%	4.6	16%	3.5	14%
Angebots- und Transaktionsmarkt	3.2	6%	3.1	3%	4.0	3%	4.7	7%
Leerstandsrisiko	4.5	7%	4.6	1%	4.6	1%	4.6	1%
Preisentwicklung	2.9	15%	3.3	12%	2.6	11%	3.4	12%
Präsenz institutioneller Anleger	4.7	15%	4.6	14%	4.6	7%	4.6	14%
Total	3.5	100% *)	3.5	100% *)	3.6	100% *)	3.7	100% *)

Grundstück

QUANTITATIVE BEURTEILUNG

1. Allgemeines **Büro** **Gewerbe/Industr.** ...

1.1. Bruttokapitalisierungssatz	a.)	b.)	c.)
a.) Basis Zinssatz	2.90	3.70	0.00
b.) Zuschlag Makrolage	2.16	2.08	0.00
c.) Zuschlag Mikrolage	0.08	0.08	0.00
Nettokapitalisierungssatz [%]	5.14	5.86	0.00

d.) Betriebs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten

	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		Bewirtschaftungskosten in % des Mietwertes		
							Büro	Gewerbe/Indu...	...
* - Betriebskosten	10'831	0.19	15'336	0.37	0	0.00	3.00%	5.00%	0.00%
* - Instandhaltung	10'831	0.19	9'202	0.22	0	0.00	3.00%	3.00%	0.00%
* - Verwaltungskosten	14'441	0.25	12'269	0.29	0	0.00	4.00%	4.00%	0.00%
* - Mietzinsrisiko	3'610	0.06	3'067	0.07	0	0.00	1.00%	1.00%	0.00%
- Instandsetzung	24'773	0.43	21'047	0.50	0	0.00	0.60%	Geb.-Neuwert	7'589'625
Total Zuschläge:	64'486	1.12	60'921	1.45	0	0.00	Anteil Gebäude-Neuwert: 30%		
* Für Baurecht- und Barwert-Berechnung	Total a.)		Total b.)		Total c.)		Zinssatz:	Zyklus:	30
	Kosten CHF		Kosten CHF		Kosten CHF		3.27%	Instandsetzung:	45'821
Bruttokapitalisierungssatz [%]	6.25		7.31		0.00				

Begründungen, Bemerkungen

--

1.2. Ertragswert auf der Basis Mietwert -> Begründung
 Temporärer Minder-/Mehrnutzen -> Begründung

1.3. Raumvolumen, verwendete Norm für m3

2. Realwert

a. Realwert BKP	%	Einheit Stk/m2/m3	CHF/ Stk/m2/m3	Anteil (%)	CHF	CHF
1 Vorbereitungsarbeiten						
* Sicherungen, ev. Abbruchkosten	(m2)			0 %		0
2 Gebäude						
Grundstücksfläche		4'675				
Berechnung Ausnützungsziffer						
Ausnützung zu realisierende BGF		0				
Geschosszahl zulässig:		0				
Grundfläche (m2) Baukörper		0				
Höhe total oberirdisch		0.00				
Höhe total unterirdisch		0.00				
Volumen total oberirdisch (m3)		0	0		0	0
Volumen total unterirdisch (m3)		0	0		0	0
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	0
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	0
Berechnung Baumasseziffer						
Baumasseziffer		5.00				
Volumen total oberirdisch (m3)		23'375	311		7'269'625	
Volumen total unterirdisch (m3)		1'280	250		320'000	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Volumen total weitere (m3)		0	0		0	
Total Gebäude				85.17%		7'589'625
4 Umgebung		4'675	90	4.72%		420'750
Total Umgebung						
5 Nebenkosten	5.00%			4.49%		400'519
Finanzierungskosten:		Jahre	Faktor			
- Baukredit (in % v. BKP 1-4)	5.00%	1.50	0.50	3.37%		300'389
6 Kosten für Vermarktung					Jahresertrag	
Inserate, Verkaufskosten (in % Jahresertrag)	15.00%			1.12%	667'740	100'161
Erstvermietung (in % Jahresertrag)	15.00%			1.12%	667'740	100'161
Anlagekosten ohne Land				100.00%		8'911'605

Grundstück

3. Ertragswert

a. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Büro													
Büros	1	1'641	220	30'085		0	361'020	220	0		361'020		
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze							0				0		0
Mietwert Gastro	gemäss Anhang Gastro						0				0		0
./.. Sockelleerstand in %													0
Total p.a.	1	1'641	220	30'085	30'085	220	361'020	220	220	30'085	361'020		54%
Ertragswert Büro							Kapitalisierungssatz: 6.25 %			5'774'800		58%	
b. Ertragswert	Anzahl Einheiten	NF (m2) /Einheit	Mietzins effektiv					Mietwert nachhaltig				Anteil %	
			CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.M. /Einheit	CHF/ m2/p.	CHF p.a.	CHF/ m2/p.	CHF/ m2/p.	CHF p.M. /Einheit	CHF p.a.		
Gewerbe/Industr.													
Fabrikation (5m Höhe)	1	1'488	150	18'600		0	223'200	150	0		223'200		
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
				0		0	0		0		0		0
Autoeinstellplätze Unterstände Parkplätze							0				0		0
Mietwert Gastro	gemäss Anhang Gastro						0				0		0
./.. Sockelleerstand in %													0
Total p.a.	2	2'184	140	25'560	25'560	140	306'720	140	140	25'560	306'720		46%
Ertragswert Gewerbe/Industr.							Kapitalisierungssatz: 7.31 %			4'198'100		42%	

Grundstück

BEWERTUNG

Berechnung Landwert

Ertragswert				1 x Ertragswert	CHF	9'972'900
Verkaufserlös STWE				0 x Verkaufserlös	CHF	0
Anlagekosten				0 x Anlagekosten	CHF	0
Realwert: BKP 1-6 (ohne Land)					CHF	8'911'605
Landwert inkl. Finanzierung Land	m2	4'675	x CHF	227	CHF	1'061'295
Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)						
Aufschub zeitlich:	Jahre			0		
Verzinsung:	%			0.00		
CHF/m2	m2	4'675	x CHF	227	CHF	1'061'295

Landwert berechnet nach Lageklasse

Berechnung Landwert nach Lageklasse			Bewertung	Klasse	Durchschnitt
gemäss Anhang CoL R	gemäss Anhang CoL C	gemäss Anhang CoL I			
<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Wohnen	<input type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Büro Gewerbe Verkauf	<input checked="" type="checkbox"/> Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe			
A Standort	A Standort	A Standort	1.00	1.67	
B Nutzung	B Nutzung	B Nutzung	1.00	2.33	
C Wohnlage	C Wohnlage	C Wohnlage	1.00	2.00	
D Erschliessung	D Erschliessung	D Erschliessung	1.00	2.00	
E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	E Marktverhältnisse	1.00	1.00	
Begründungen, Bemerkungen			Total	9.00	1.80
			Steigerungsfaktor	0.00	0.00
			Reduktionsfaktor	0.00	0.00
			Lageklasse	1.80	1.80
			Realwert: BKP 2-5 (ohne Land)	8'711'283	
			Landanteil	1'104'247	
Landwert nach Lageklasse	m2	4'675	x CHF	236.20	1'104'247
Variante: Realisierungsaufschub (Barwert)					
Aufschub zeitlich:	Jahre			0	
Verzinsung:	%			0.00	
CHF/m2	m2	4'675	x CHF	236.20	1'104'247

Verkehrswert	m2	4'675	x CHF	230	1'075'250
weitere Abzüge	Stk/m2/m3	0	x CHF	0	0
weitere Abzüge	Stk/m2/m3	0	x CHF	0	0
weitere Zuschläge	Stk/m2/m3	0	x CHF	0	0
weitere Zuschläge	Stk/m2/m3	0	x CHF	0	0
Zwischentotal	m2	4'675	x	230	1'075'250
Verkehrswert Landwert	m2	4'675	x	0	0
Variante: Verkehrswert Baurechtsparzelle	gemäss Anhang GL Income app				
Verwendeter Verkehrswert	0				
temporärer Mindernutzen	0 gemäss Anhang PV				
temporärer Mehrnutzen	0 gemäss Anhang PV				
Verkehrswert Total	0				
Verwendeter Verkehrswert (gerundet)	1'075'000				

Begründungen, Bemerkungen

Nach meiner Meinung kann diese Parzelle heute für CHF 230/m2 verkauft werden.
Der durchschnittliche Kubikmeterpreis von CHF 311.- wird auf Seite 8 im Detail nachgewiesen.

Ort:

Schaffhausen

Unterschrift:

Datum:

16. Oktober 2017

Der Bewerter

Urs-Beat Meyer, dipl. Architekt SIA

Grundstück

Anhang CoL I

Lageklassenschlüssel Industrie Gewerbe

Anteil Nutzung

1'000 / 1'000

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10	1.80
A Standort											LK
Ortschaft	Abgelegen	Dorf, Ortschaft	Kleinstadt, mittelgrosse Stadt	Schweizer Gross-Stadt	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
Wirtschaftliche Bedeutung	Abgelegene Industrie-grundstücke	Örtliche oder regionale Industriestandorte	Überregionale Industriestandorte	Ballungszentren, Industrie-schwerpunkte	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						1.00
Siedungspolitische Rahmenbedingungen	Politisch benachteiligt	Normales, planerisches und politisches Umfeld	Politische Unterstützung, Steuervorteile, positive planerische Entwicklungsabsichten		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
B Nutzung											2.33
Nutzungszonen	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Industrie		Gewerbe		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)					2.00
			Mischzone Industrie / Gewerbe		Mischzone Wohnen / Gewerbe	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)					2.00
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Lager-, Werk- und Produktionsplätze	Tiefe Ausnutzung	Mittlere Ausnutzung	Hohe Ausnutzung	Sehr hohe Ausnutzung	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)					3.00
C Lage											2.00
Eignung / Attraktivität	Für industrielle Nutzung schlecht geeignet	Normale Eignung, mittelmässige Lagevorteile	Lagen mit besonderen Vorteilen und Synergien. Bestandteil grösserer Zentren		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
Emissionen, Immissionen	Konfliktive bis störende Verhältnisse	Tolerierbare Verhältnisse	Keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzgesetze eingehalten		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
D Erschliessung											2.00
Verkehrerschliessung	Schlechter Strassenanschluss	Normale Strassenverbindungen, gut ausgebaut	An Hauptachsen gelegen; besonders vorteilhafte Verkehrerschliessung (Autobahn, Geleiseanschluss etc.)		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
Technische Erschliessung	Ungenügende technische Erschliessung	Normale technische Erschliessung	Sehr gute technische Erschliessung; Reservepotentiale vorhanden		(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						2.00
E Marktverhältnisse											1.00
Angebot und Nachfrage für das betreffende Objekt	Keine Nachfrage	Geringe Nachfrage; grosses Angebot	Ausgeglichene Marktverhältnisse	Grosse Nachfrage	(Für Industrie normalerweise keine höhere Klassierung)						1.00

Wichtige Hinweise

Beurteilung immer konkret für das betreffende Objekt

Pro Hauptkriterium nur eine Note setzen

Lageklasse = Durchschnitt der 5 Hauptkriterien

Abgrenzung zu Lageklassen-Tabelle „Büro, Gewerbe, Verkauf“ beachten

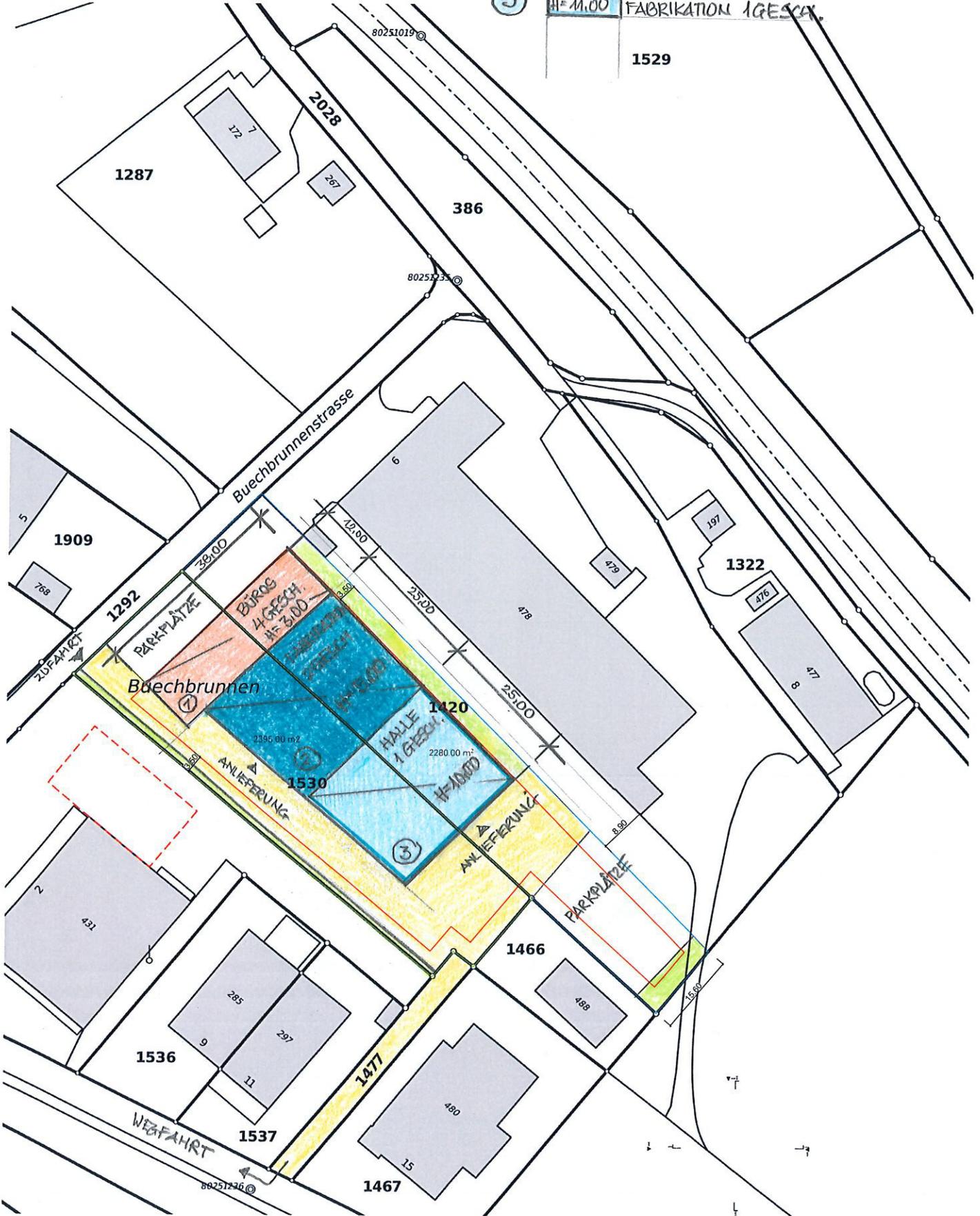
Quelle:
Schätzerhandbuch SVKG, SEK/SVIT
2005

Katasterplan

①	H=13.50	BÜRO 4 GESCHOSSE
②	H=11.00	FABRIKATION 2 GESCH.
③	H=11.00	FABRIKATION 1 GESCH.

1529

Mst. 1:1000 | 16.10.2017



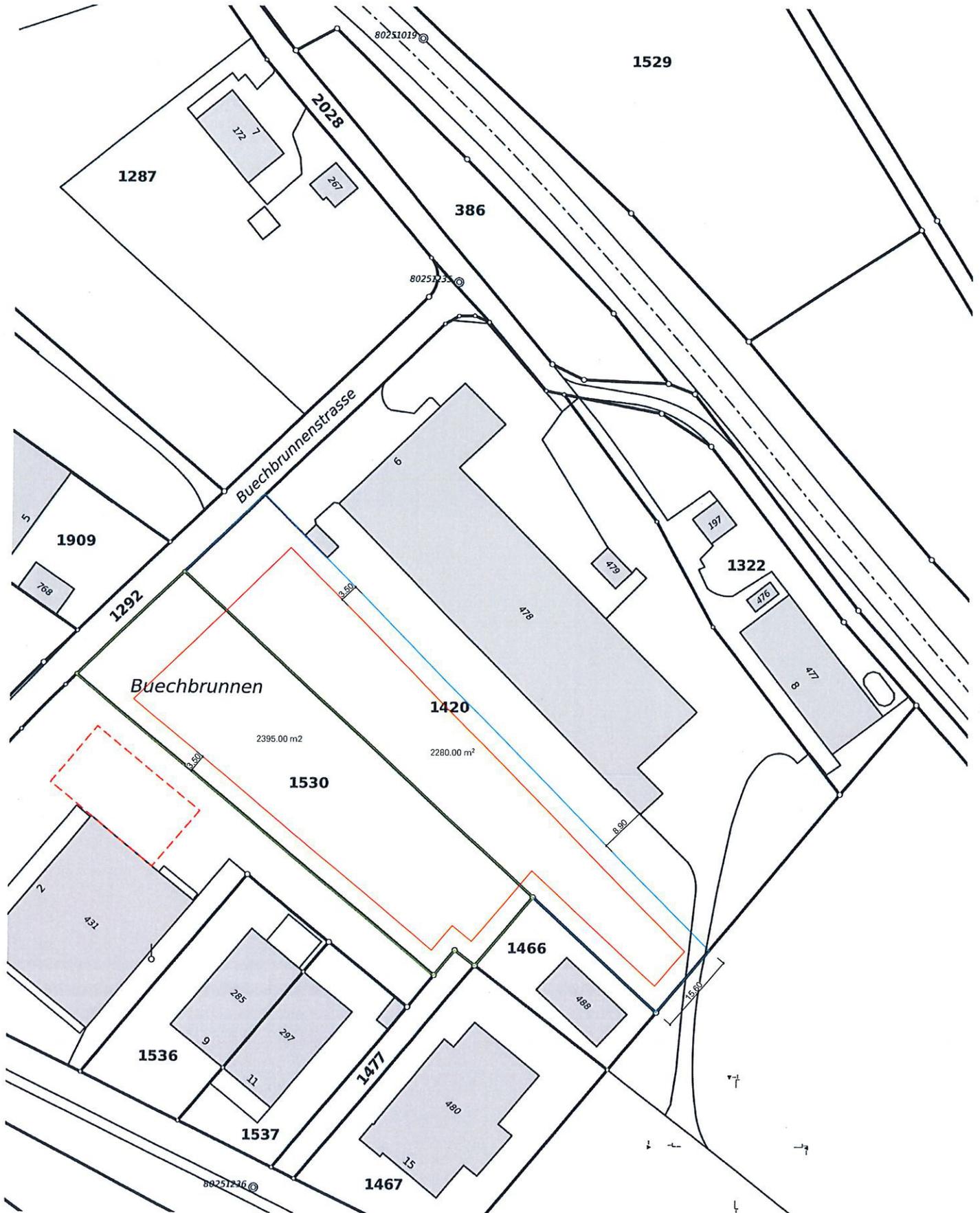
Katasterplan

Mst. 1:1000 | 12.10.2017



Katasterplan

Mst. 1:1000 | 16.10.2017



A U S Z U G

aus dem Grundregister

Eigentümerin:

Forster Immobilien AG, mit Sitz in Dachsen, UID CHE-476.722.984, Buechbrunnenstrasse 6, 8447 Dachsen, als Alleineigentümerin

Grundstücksbeschreibung:

Gemeinde: Dachsen

1.

Grundregister Blatt 347, Liegenschaft, Kataster Nr. 1420, Buechbrunnen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1420, Buechbrunnen, Plan Nr. 27
8006 m², mit folgender Aufteilung:

Gebäude:

- Gebäude Industrie, Nr. 02500478, Buechbrunnenstrasse 6
- Nebengebäude
- Gebäude Industrie, Nr. 02500479

Bodenbedeckungsarten:

- Gebäude
- Strasse, Weg
- befestigte Fläche
- Acker, Wiese, Weide
- Gartenanlage

Dienstbarkeiten

- a) Last:
Baurecht für Transformatorenstation, mit Zugangs- und Zufahrtsrecht und Durchleitungsrecht für Kanalisation, beschränkt übertragbar, zG. der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich
Dat. 22.09.1971, SP 138
- b) Last:
Durchleitungsrecht für Kabelleitungen, zG. der Elektrizitätswerke des Kantons Zürich (übertragbar)
Dat. 22.09.1971, SP 139
- c) Last:
Näherbaurecht
Dat. 23.12.1976, SP 196
- d) Last:
Durchleitungsrecht für Wasserleitung
Dat. 24.12.1976, SP 197



Grundpfandrechte

- Fr. 800'000.-- Papier-Namenschuldbrief, dat. 24.04.1980,
1. Pfandstelle, Beleg 27,
Maximalzinsfuss 8 %
Bemerkung
Pfandeinsatz, Bel. 1980/76
- Fr. 225'000.-- Papier-Inhaberschuldbrief, dat. 22.03.1971,
2. Pfandstelle, Beleg 23,
Maximalzinsfuss 8 %
Bemerkungen
- Vorgangserhöhung und SP 138, 139 vor-
gestellt, 21.12.1971, Bel. 110
 - Pfandänderung, Bel. 1976/152, 161
 - Pfandentlassung von Kat. Nr. 1324,
06.06.1977, Bel. 24
 - Pfandeinsatz, Bel. 1980/76
 - Gläubigerregister, Bel. 2015/102

Keine eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen und Grundlasten

2.

Grundregister Blatt 589, Liegenschaft, Kataster Nr. 1530, Buechbrunnen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster Nr. 1530, Buechbrunnen, Plan Nr. 27
2395 m², Acker, Wiese, Weide

**Keine eingetragenen Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten,
Grundlasten und Grundpfandrechte**

Fehlen des eidgenössischen Grundbuches

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Gemeinde Dachsen das eidgenössische Grundbuch noch nicht eingeführt ist und demzufolge

- dingliche Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintrag im Grundprotokoll/Grundregister bestehen können und
- die Grundbuchwirkung zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Feuerthalen

FÜR RICHTIGEN AUSZUG

Datum/Zeit:
14.07.2017, 08:00 Uhr

GRUNDBUCHAMT FEUERTHALEN

A17-001082
Auszug 2017/285/ID


Martin Huber, Notar



Gebühr Fr. 40.--

Coll: 

Grunddienstbarkeit

Fuss- und Fahrwegrecht

zugunsten

Dachsen

Kataster 1531

Blatt 716

zulasten

Dachsen

Kataster 1477

Blatt 694

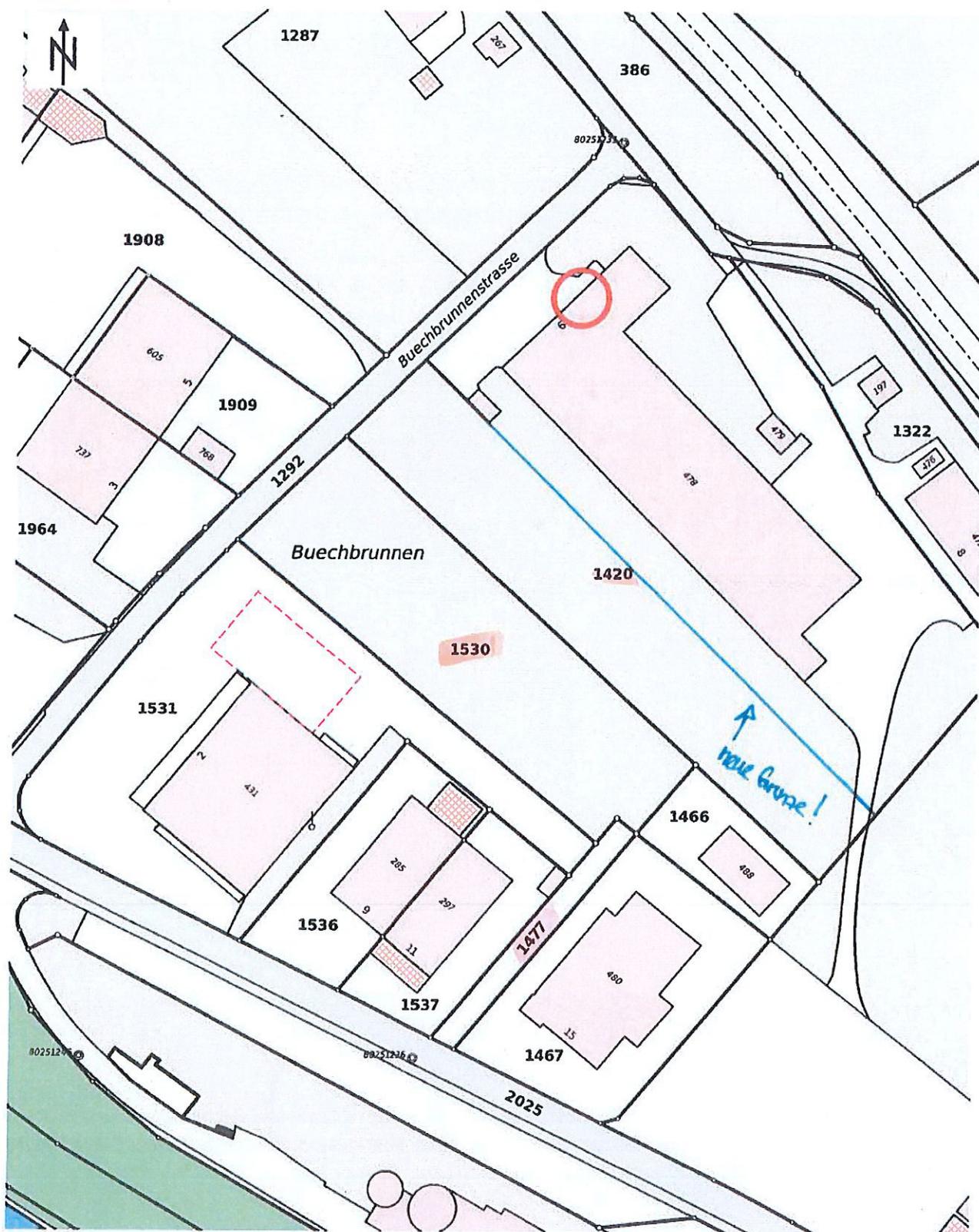
Der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstückes gestattet dem jeweiligen Eigentümer des berechtigten Grundstückes ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Unterhalt und Reinigung der belasteten Parzelle geht zu Lasten des Eigentümers des belasteten Grundstückes.

Feuerthalen, 28.06.1985

Beleg Dachsen 1985 Nr. 52

coll. ...



© GIS-ZH, Kanton Zürich, 23.08.2017 13:33:36

Diese Karte stellt einen Zusammenschluss von amtlichen Daten verschiedener Stellen dar. Keine Garantie für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität. Rechtsverbindliche Auskünfte erteilen allein die zuständigen Behörden. Darf nicht für Baueingaben verwendet werden. Katasterpläne Amtliche Vermessung können beim örtlichen Nachführungs-Geometer bezogen werden.

Masstab 1:1000



Zentrum: [2688747.46,1279620.4]

C. Industriezone

Art. 21 Grundmasse

Grundmasse	Baumassenziffer max.	5.0 m ³ /m ²
	Freiflächenziffer min.	10%
	Gebäudehöhe max.	13.5 m
	Grundabstand allseitig min.	3.5 m

Art. 22 Bauweise

Geschlossene Bauweise	Die geschlossene Überbauung ist zulässig.
-----------------------	---

Art. 23 Nutzweise

Stark störende Betriebe	Es sind stark störende Betriebe zulässig. In der Industriezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
-------------------------	---

Ausfertigung

Öffentliche Beurkundung

Kaufvertrag

Forster Immobilien AG, Aktiengesellschaft (AG), mit Sitz in Dachsen, UID CHE-476.722.984, Buechbrunnenstrasse 6, 8447 Dachsen, als **Alleineigentümerin**

heute vertreten durch **Patrick Schwyn**, von Beringen, in Truttikon, Präsident des Verwaltungsrates mit **Kollektivunterschrift zu zweien**, und **Priscilla** (genannt Priska) **Forster**, von Basel, in Laufen-Uhwiesen, als Mitglied des Verwaltungsrates mit **Kollektivunterschrift zu zweien**

– nachfolgend die «veräussernde Partei» genannt –

verkauft an

Politische Gemeinde Dachsen, besondere Rechtsformen, Dorfstrasse 16, 8447 Dachsen, als **Alleineigentümerin**

heute vertreten durch den **Gemeindepräsidenten Daniel Meister** (gestützt auf den Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2018)

– nachfolgend die «erwerbende Partei» genannt –

Folgendes:

– nachfolgend das «Vertragsobjekt» genannt –



Grundbuchamtskreis: Feuerthalen

Gemeinde Dachsen

I.

Grundregister Blatt 589, Liegenschaft, Kataster 1530, EGRID CH587690257748, Buechbrunnen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 1530, EGRID CH587690257748, Buechbrunnen, Plan 27
2395 m², Acker, Wiese, Weide

Dienstbarkeiten, Grundlasten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

keine Eintragungen

II.

Grundregister Blatt 694, Liegenschaft, Kataster 1477, EGRID CH412576907717, Buechbrunnen

Angaben der amtlichen Vermessung:

Kataster 1477, EGRID CH412576907717, Buechbrunnen, Plan 27
258 m², mit folgender Aufteilung:

Bodenbedeckungsarten:

- befestigte Fläche
- Gartenanlage

Dienstbarkeit

Last: Fuss- und Fahrwegrecht, zG Kat. Nr. 1531
dat. 28.06.1985, SP 249

Grundlasten, An- und Vormerkungen sowie Grundpfandrechte

keine Eintragungen

III.

ca. 1'642 m² ab Grundregister Blatt 347, alt Kataster 1420, EGRID CH912588907730, Buechbrunnen

gemäss der auf dem beiliegendem Plan mit Massen bezeichneten Fläche der ursprünglichen Liegenschaft alt Kataster Nr. 1420, Buechbrunnen

Grundlasten, An- und Vormerkungen

keine Eintragungen

Vorbehalten bleiben die Bereinigung der Dienstbarkeiten aus der Mutation (Vereinigung der obgenannten Teilfläche mit Kat. Nr. 1530) sowie allfällige neu einzutragende Dienstbarkeiten und Anmerkungen als



Auflagen der Gemeinde im Rahmen der Parzellierungsbewilligung, welche Auswirkungen auf das neu entstehende Grundstück haben.

Die Teilfläche von 1'642 m² ist vor der Eigentumsübertragung **aus der Pfandhaft** der Grundpfandrechte Beleg 1980/27 und 1971/23 **zu entlassen**.

Grenzen / Bemerkungen

Grenzen gemäss mitbeurkundeter Planskizze.

Der Kaufpreis beträgt für alle drei Vertragsobjekte Fr. 928'510.00

Der gesamte Kaufpreis ist der veräussernden Partei anlässlich der Eigentumsübertragung zu bezahlen, unter **Berücksichtigung** der **Sicherstellung** der allfälligen **Grundstückgewinnsteuer** gemäss Zf. 6 der weiteren Bestimmungen.

Die erwerbende Partei hat sich bei der Eigentumsübertragung über die Kaufpreiszahlungen durch Vorlegung eines unwiderruflichen Zahlungsversprechens einer in der Schweiz domizilierten Bank auszuweisen.

Wird die Bank über die erfolgte Eigentumsübertragung erst nach Clearingabschluss informiert, kann die Zahlung erst mit Valuta des darauffolgenden Bankwerktages ausgeführt werden. Die veräussernde Partei hat daraus gegenüber der erwerbenden Partei keinen Anspruch auf Verzugszins.

Sämtliche Zahlungen erfolgen ohne Mitwirkung und Verantwortung des Notariates und Grundbuchamtes Feuerthalen.

Weitere Bestimmungen

1. Die **Eigentumsübertragung** kann nur erfolgen, wenn
 - die **Gemeindeversammlung der Gemeinde Dachsen** diesem Rechtsgeschäft zugestimmt hat (Art. 15 Ziff. 6 GO) und der **rechtskräftige Beschluss** der Gemeindeversammlung über die Genehmigung des Geschäftes vorliegt;
 - die **Grundstücksmutation** zur Vereinigung von Kat. 1530 und der Teilfläche von 1'642 m² ab Kat. Nr. 1420, vollzogen wurde.

Die Eigentumsübertragung hat innert 30 Tagen nach rechtskräftigem Gemeindeversammlungsbeschluss zu erfolgen. Der Gemeinderat ist verpflichtet, dieses Kaufgeschäft zum nächstmöglichen Zeitpunkt der Gemeindeversammlung zum Beschluss zu unterbreiten.

Vorgängig der Eigentumsübertragung hat die Verkaufspartei die Vereinigungsmutation im Grundbuch anzumelden und das Vertragsobjekt von sämtlichen Grundpfandrechten zu befreien. Die erforderliche öffentlich-rechtliche Mutationsbewilligung der Gemeinde Dachsen liegt bereits vor.



Bei Verzug der veräussernden Partei als auch bei Verzug der erwerbenden Partei ist der säumigen Partei eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR anzusetzen. Art. 214 OR über den Käuferverzug findet keine Anwendung.

Sollte die Gemeindeversammlung dieses Rechtsgeschäft nicht genehmigen, so fällt dieser Vertrag für beide Parteien entschädigungslos dahin.

2. Der **Besitzesantritt**, d.h. der Übergang des Vertragsobjektes in Rechten und Pflichten, Nutzen und Gefahr, erfolgt mit der **Eigentumsübertragung** (Antrittstag).
3. Eine Abrechnung über **Nebenkosten** für das Vertragsobjekt **entfällt**.
4. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Art. 192–196 des Schweizerischen Obligationenrechtes (OR) über die **Rechtsgewährleistung** sowie die Art. 197 ff. und Art. 219 OR über die **Sachgewährleistung** (Mängelhaftung) aufmerksam gemacht worden.

Jede **Gewährspflicht** (Haftung) der veräussernden Partei für Rechts- und Sachmängel am Vertragsobjekt im Sinne des OR wird **aufgehoben**, soweit in diesem Vertrag nichts anderes vereinbart ist. Die veräussernde Partei hat auch ausserhalb dieses Vertrages keine Zusicherungen für das Vertragsobjekt abgegeben. Die Parteien sind von der Urkundsperson über die Bedeutung dieser Freizeichnungsklausel orientiert worden. Insbesondere darüber, dass diese Vereinbarung ungültig ist, wenn die veräussernde Partei der erwerbenden Partei die Gewährsmängel absichtlich oder grobfahrlässig bzw. arglistig verschwiegen hat (Art. 100 Abs. 1, 192 Abs. 3 und 199 OR).

5. Die **Gebühren und Auslagen** des Notariates und Grundbuchamtes (Vertragsbeurkundung, Eigentumsübertragung und Dienstbarkeiterrichtung) werden von den Vertragsparteien gemeinsam, **je zur Hälfte**, bezahlt; sie **haften** dafür von Gesetzes wegen **solidarisch**. Die Vermessungs- und Vermarkungskosten gehen zu Lasten der Verkaufspartei. Demgegenüber trägt die Kaufpartei die Kosten der Verkehrswertschätzung.
6. Die erwerbende Partei hat von den Bestimmungen über das **gesetzliche Pfandrecht für die Grundstückgewinnsteuer** Kenntnis genommen. Die Urkundsperson hat die Parteien auf einen eventuellen Aufschub der Grundstückgewinnsteuer im Falle einer Ersatzbeschaffung hingewiesen.

Die veräussernde Partei bestätigt, dass bei der Veranlagung der Grundstückgewinnsteuer kein aufgeschobener Grundstückgewinn aus einer früheren Handänderung zu berücksichtigen ist.

Die von der veräussernden Partei zu bezahlende allfällige Grundstückgewinnsteuer aus dieser Handänderung ist durch das Steueramt Dachsen bis zur Eigentumsübertragung provisorisch berechnen zu lassen.

Der mutmassliche Steuerbetrag wird anlässlich der Eigentumsübertragung von der erwerbenden Partei auf Abrechnung am Kaufpreis und für Rechnung der veräussernden Partei an das Steueramt Dachsen bezahlt.

Auf eine **weitergehende Sicherstellung** der **Grundstückgewinnsteuer** **verzichtet** die erwerbende Partei.

7. Die Parteien haben Kenntnis von Artikel 54 des Versicherungsvertragsgesetzes (VVG). Die veräussernde Partei bestätigt, dass bezüglich des Vertragsobjektes keine **privaten Schaden- und Haftpflichtversicherungen** bestehen.

8. Die Parteien haben Kenntnis von den gesetzlichen Bestimmungen über die Veräusserung von Miet- (Art. 261 OR) und Pachtgegenständen (Art. 290 OR).

Die veräussernde Partei bestätigt, dass für das Vertragsobjekt I und III **weder Mietverträge noch Pachtverträge** bestehen. Jedoch besteht über diese Objekte eine mündliche Nutzungsvereinbarung mit Landwirt Wipf. Die Verkaufspartei ist dafür besorgt, dass diese Nutzungsvereinbarung auf den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung aufgehoben wird.

Für das Vertragsobjekt II besteht ein **mündlicher Mietvertrag**, welcher der erwerbenden Partei bekannt ist. Dieses Mietverhältnis geht mit der Eigentumsübertragung auf die Kaufpartei über.

Da das Vertragsobjekt II als Zu-/Wegfahrt zum Grundstück neu Kat. Nr. 2090 genutzt werden soll, soll das Mietverhältnis wenn möglich vertraglich aufgehoben oder ansonsten auf den nächstmöglichen Kündigungstermin von der Kaufpartei gekündigt werden. Da der Mieter wohl auf eine Abstellfläche im heutigen Umfange angewiesen ist, erklärt sich die Verkaufspartei bereit, dem Mieter für max. 5 Jahre im östlichen Bereich von neu Kat. Nr. 2089 im bisherigen Umfange und zu den bisherigen Mietkonditionen eine Ersatzfläche zu vermieten.

9. Der erwerbenden Partei ist der heutige Erschliessungsstand des Vertragsobjektes bekannt. Künftige Erschliessungskosten gehen zulasten der erwerbenden Partei.

10. Die Urkundsperson hat die erwerbende Partei darauf hingewiesen, dass **öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen** unabhängig von einer Anmerkung im Grundbuch rechtsgültig bestehen können. Die erwerbende Partei hat sich daher bei den zuständigen Amtsstellen über solche Eigentumsbeschränkungen (Nutzungsvorschriften und -beschränkungen, baurechtliche Vorschriften und Auflagen, Altlasten etc.) direkt zu informieren.

11. Die Parteien stellen fest, dass zum Zeitpunkt der Beurkundung auf dem Vertragsobjekt **kein im Kataster der belasteten Standorte (KbS) verzeichneter Standort** liegt.

12. Das Vertragsobjekt ist **pfandrechtsfrei** zu übertragen.

13. Die Vertragsparteien sind von der Urkundsperson auf die Bestimmungen des Mehrwertsteuergesetzes (MWSTG) und die dazugehörige Verordnung (MWSTV) hingewiesen worden.

Die veräußernde Partei erklärt, dass sie von der Option nach Art. 22 MWSTG keinen Gebrauch gemacht hat und demzufolge keine freiwillig versteuerten Leistungen bestehen.

Der vorn genannte Kaufpreis enthält nach Angabe der veräußernden Partei somit **keine Mehrwertsteuer**, welche auf die erwerbende Partei überwältzt werden muss.

14. Die Parteien räumen sich folgende Dienstbarkeit ein:

gegenseitiges Näher- bzw. Grenzbaurecht mit Bauhöhenbeschränkung

zu Gunsten und zu Lasten

neu Kat. Nr. 2089

neu Kat. Nr. 2090

Die Eigentümer der beteiligten Grundstücke gestatten einander, beliebige Gebäude oder Anlagen in dem im Situationsplan blau eingezeichneten Grenzbereich (östliche Grenze) in Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes bis an die gemeinsame Grenze zu erstellen, fortbestehen zu lassen, instand zu halten und falls erforderlich zu erneuern.

Die Gebäudeteile und Anlagen, die den gesetzlichen Grenzabstand unterschreiten, dürfen eine max. Gesamthöhe (= höchster Punkt des Gebäudes/der Anlage) von 6.0 Meter ab heutigem Terrain nicht überschreiten. Für jene Gebäudeteile und Anlagen, die den gesetzlichen Grenzabstand einhalten, gelten die öffentlich-rechtlichen Vorschriften.

Die Bauten und Anlagen sind brandtechnisch derart auszugestalten, dass der andere Grundeigentümer den Minderabstand nicht kompensieren muss.

Der Situationsplan bildet Bestandteil dieses Rechtsbeschriebs.

Dieses Näher-/Grenzbaurecht beruht auf privatem Recht; die **öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben vorbehalten**.

- Die Dienstbarkeit ist anlässlich des Vollzuges dieses Kaufvertrages ins Grundregister einzutragen, den bereits bestehenden beschränkten dinglichen Rechten im Range nachgehend.

15. Obligatorisches Recht

Das Kaufobjekt soll allenfalls von der Gemeinde auch als Sammelplatz, insbesondere für Grüngut, eingesetzt werden.

Die Sammlung soll dabei mittels gegen Witterung geschützter Container erfolgen.

Sollte die Gemeinde auf dem Kaufobjekt einen solchen Sammelplatz einrichten, so hat sie das Recht, das Grundstück an der Grenze mit einem Maschendrahtzaun in erforderlicher Höhe einzuzäunen sowie die zur Sammlung benötigten Container samt Überdeckung an die Grenze zu stellen, sofern dadurch die auf dem Grundstück Kat. Nr. 2089 bestehende Solaranlage nicht beeinträchtigt wird.

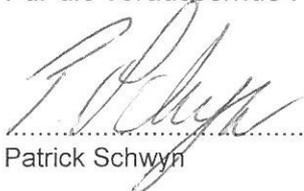
16. Die Vertragsparteien wurden darauf aufmerksam gemacht,

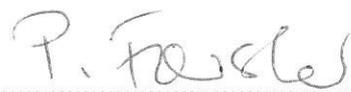
- dass für die Gemeinde Dachsen das **eidgenössische Grundbuch** noch nicht eingeführt ist und demzufolge noch Rechte und Lasten aus der Zeit vor 1912 ohne Eintragung im kantonalen Grundprotokoll/-register bestehen können;
- dass unter dem System des Grundprotokolls/-registers die **Grundbuchwirkung** zugunsten des gutgläubigen Dritterwerbers nach Art. 973 ZGB nicht besteht.

Die erwerbende Partei hat jedoch Kenntnis von der Erklärung des früheren Eigentümers, O.-Nr. 350, gegenüber dem Grundbuchamt, wonach seiner Ansicht nach keine solchen noch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bestehen und die vorhandenen Einträge bei der Grundbucheinführung unverändert in das Grundbuch übernommen werden können.

Feuerthalen, 12. April 2018

Für die veräussernde Partei, die **Forster Immobilien AG:**


.....
Patrick Schwyn


.....
Priscilla (Priska) Forster

Für die erwerbende Partei, die **Politische Gemeinde Dachsen:**


.....
Daniel Meister, Gemeindepräsident

Mutationsgesuch Nr. 366 2.Version

1:1000

Dachsen

Grundstückänderung
Buechbrunnen, GS 1420,1530
Gemeinde Dachsen

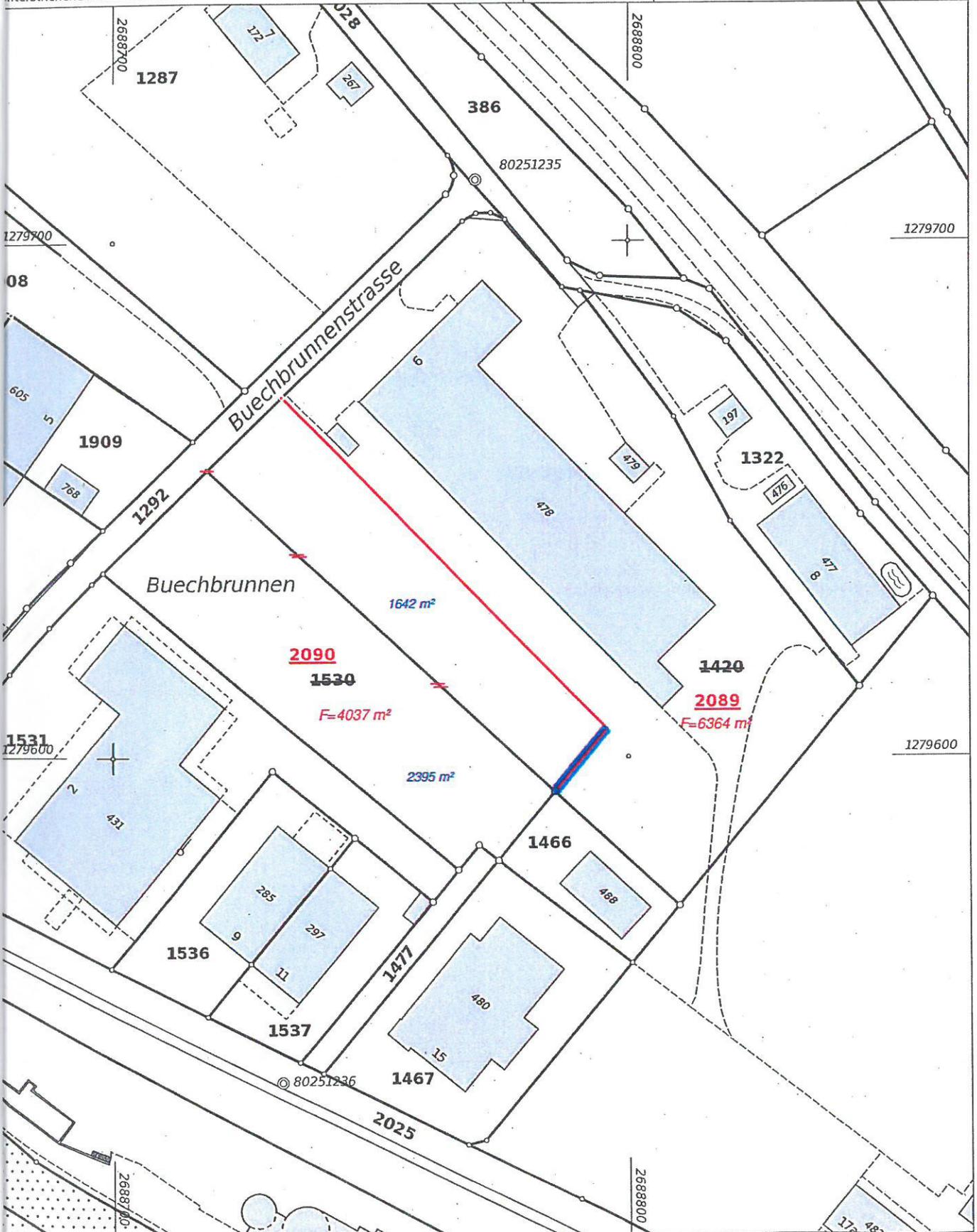


Erstellt: 12.2.2018 / Ingrug
Nachführungsgeometer(In): N. Manser, M. Hofmann
Freigabe:

Dieser Plan darf nicht für Baueingaben verwendet werden.
Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Ingesa AG
Landstrasse 51
8450 Andelfingen

Telefon 052 305 22 55



anerkannt als Bestandteil zur neuen Grunddienstbarkeit:

gegenseitiges Näher- bzw. Grenzbaurecht mit Bauhöhenbeschränkung

zu Gunsten und zu Lasten

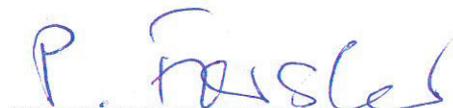
neu Kat. Nr. 2089

neu Kat. Nr. 2090

Feuerthalen, 12. April 2018

Für die **Forster Immobilien AG**:


.....
Patrick Schwyn


.....
Priscilla (Priska) Forster

Für die **Politische Gemeinde Dachsen**:


.....
Daniel Meister, Gemeindepräsident

Die **Urkundsperson**:


.....
Alexandra Kunz, Notariatssekretärin mbA



Grundstückänderung
Sch Brunnen, GS 1420,1530
Gemeinde Dachsen



Erstellt: 12.2.2018 / in grug
Nachführungsgeometer(in): N. Manser, M. Hofmann
Freigabe:

Der Plan darf nicht für Baueingaben verwendet werden.
gestrichene Katastrnummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Ingesa AG
Landstrasse 51
8450 Andelfingen

Telefon 052 305 22 55



J. Manser
P. Hofmann
P. Forster

Diese Urkunde - inkl. Pläne - enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist von den in der Urkunde genannten erschienenen Personen gelesen, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Feuerthalen, 12. April 2018, 18 : 00 Uhr



NOTARIAT FEUERTHALEN

Alexandra Kunz, Notariatssekretärin mbA

öffentlich beurkundet

Feuerthalen, 12. April 2018



NOTARIAT FEUERTHALEN

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "A. Kunz". The signature is stylized and fluid.

Alexandra Kunz, Notariatssekretärin mbA



Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Dachsen

Sitzung vom 22. März 2018

Dorfstrasse 16
8447 Dachsen
Tel. 052 647 60 60
Fax 052 647 60 65
www.dachsen.ch

- 61 21 Grundbuchwesen
 21.03 Grundbuch und Vermessung
 21.03.1 Einzelne Mutationen
 Parzellierungsgesuch Kat.Nrn. 1420 und 1530
 (Forster Immobilien AG)

Ausgangslage:

Die Gemeinde Dachsen interessiert sich für den Erwerb von rund 4'000 m² Industrieland an der Buechbrunnenstrasse in Dachsen. Dazu muss die gegenwärtige Grundeigentümerin, die Forster Immobilien AG, Dachsen, 1'642 m² Land von der bisherigen Parzelle Kat.Nr. 1420 abparzellieren und mit der Parzelle Kat.Nr. 1530 zusammenlegen. Die neu gebildete Parzelle trägt die Kat.Nr. 2090 und wird über eine Fläche von ca. 4'037 m² verfügen.

Erwägung:

Durch die Parzellierung von Kat. Nr. 1420 wird die zulässige Baumassenziffer von 5 m³/m² auf den mit Assek.Nrn. 478 und 479 überbauten Parzelle (neu Kat.Nr. 2089) weiterhin eingehalten. Der in der Industriezone geltende Grenzabstand von 3.5 m wird gemäss Stellungnahme der INGESA AG auch durch die neue Grenzführung eingehalten.

Antrag:

Der Gemeindepräsident beantragt dem Gemeinderat, der Parzellierung im Sinne der Erwägungen zuzustimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Dem Gesuch um die Parzellierung der Grundstücke Kat.Nrn. 1420 und 1530 in neu Kat.Nr. 2089 (mit Gebäude Assek.Nrn. 478 und 479) und Kat.Nr. 2090 wird zugestimmt.
2. Mitteilung an:
 - INGESA AG, Landstrasse 51, Postfach, 8450 Andelfingen
 - Forster Immobilien AG, Buechbrunnenstrasse 6, 8447 Dachsen
 - Dossier 21.03.1

Gemeinderat Dachsen

Der Präsident:

Daniel Meister

Der Schreiber:

Thomas Keller

Versand: -5. April 2018

Gemeinde Dachsen
Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 16
8447 Dachsen

Auftrag Nr. 111.024.0158

Ingesa AG
Manfred Frei
Landstrasse 51
8450 Andelfingen

Dachsen / - 6. APR. 2018

Beurteilung Mutationsgesuch 366 vom 12.02.2018

Gemeinde	Dachsen
Lagebezeichnung	Buechbrunnen
Nutzungszone	I
Mutationsart	Grundstückänderung
Grundstücknummer alt	1420,1530
Grundstücknummer neu	2089,2090
Eigentümer	Forster Immobilien AG
Auftraggeber	Gemeinde Dachsen Dorfstrasse 16 8447 Dachsen

Die Mutation kann ausgeführt werden

Auflagen/Bemerkungen: GR-Beschluss wurde irrtümlich gestern mit separater Post verschickt (#61 vom 22. März 2018)

Die Mutation kann nicht ausgeführt werden

Die formelle Verweigerung wurde dem Auftraggeber zugestellt.
Für den Antragsteller Ingesa AG liegt eine Kopie bei.
Bemerkungen:

Kopie an:

- Auftraggeber
 Grundbuchamt

Für den Gemeinderat Dachsen
Gemeindekanzlei Dachsen
Der Gemeindegeschreiber:

Thomas Jelles

Grundstückänderung
Buechbrunnen, GS 1420,1530
Gemeinde Dachsen

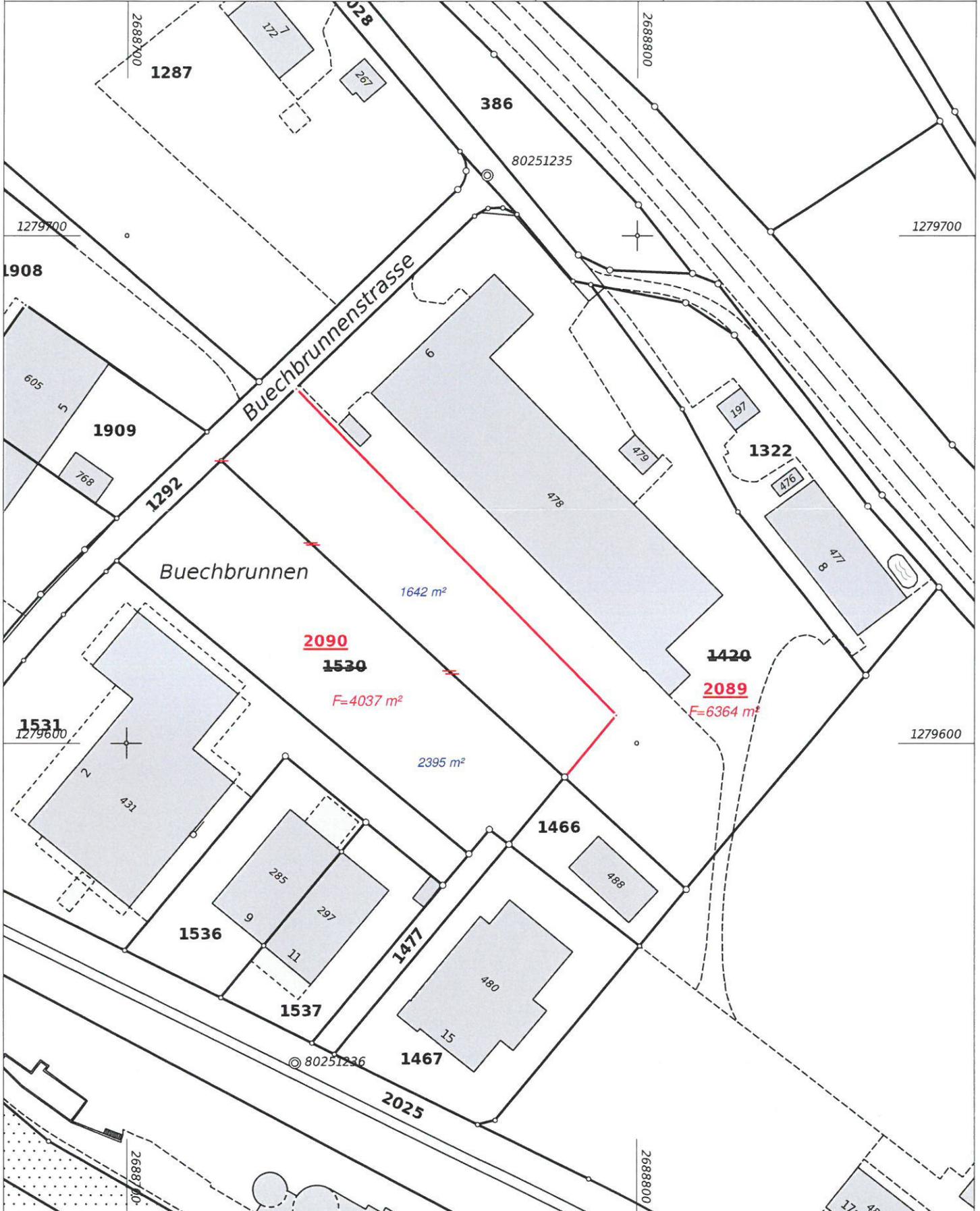


Erstellt: 12.2.2018 / ingrug
Nachführungsgeometer(in): N. Manser, M. Hofmann
Freigabe:

Dieser Plan darf nicht für Baueingaben verwendet werden.
Unterstrichene Katasternummern bezeichnen noch nicht rechtsgültige Grundstücke.

Ingesa AG
Landstrasse 51
8450 Andelfingen

Telefon 052 305 22 55





Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Dachsen

Sitzung vom 30. November 2017

Dorfstrasse 16
8447 Dachsen
Tel. 052 647 60 60
Fax 052 647 60 65
www.dachsen.ch

- 177 28 Liegenschaften, Grundstücke
28.04 Liegenschaftsverkehr
28.04.0 Kaufverhandlungen, Vorverträge
Erwerb von 4'700 m² Industrieland an der Buechbrunnenstrasse

Erwägungen

Die Gemeinde Dachsen hat mangels eigenem Land in der Industriezone und diverser noch bestehender Bedürfnisse, wie z.B. fehlender Parkplätze für die „Badi Bachdelle“, Ersatz sowohl der Deponie „Benkemergässli“ als eventuell auch des Werkhofs im Dorfzentrum ein aktuelles wie auch ein strategisches Interesse an Landreserven.

Im Rahmen einer Anfrage an die Eigentümerschaft (Forster Immobilien AG) der Liegenschaft Kat.Nr. 1530 an der Buechbrunnenstrasse hat sich ergeben, dass diese einem Landverkauf nicht abgeneigt ist, jedoch nicht nur die Parzelle Kat.-Nr. 1530, sondern auch noch einen Teil der Parzelle Kat.-Nr. 1420 veräussern möchte, insgesamt somit rund 4'700 m² (ohne Wegparzelle Kat.-Nr. 1477).

Da Land in der Industriezone Dachsen gemäss Art. 23 BZO neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässt und somit für die Gemeinde vielfältig einsetzbar wäre, wurden nähere Verhandlungen über die Gesamtfläche aufgenommen. Als Grundlage der Verhandlungen dienten zwei gemeinsam eingeholte Schätzungsgutachten, die einen Wert von Fr. 1'000'000.00 (ZKB) und Fr. 1'075'000.00 (Urs-Beat Meyer) ergaben und damit sehr nahe zusammenliegen.

Da das Land für die Gemeinde einen guten Zuschnitt hat und die dazugehörige Parzelle Nr. 1477 eine zweiseitige Erschliessung ermöglicht, wurde ein Kaufpreis von Fr. 1'075'000.00 bzw. - da die Fläche nicht quadratmetergenau feststeht - von Fr. 230.00/m² vereinbart.

Vor einigen Wochen ist der Grundeigentümer des Grundstücks Kat.Nr. 1569, Rheinauerweg, verstorben. Da dieses Grundstück auch schon im Interesse des Gemeinderates war, sollte vor Aufnahme der Ausarbeitung eines Kaufvertrages abgeklärt werden, ob dies zum Verkauf ansteht und allenfalls eine Option anstelle des Erwerbs der Grundstücke der Forster Immobilien AG ist.

Antrag

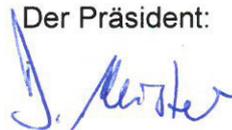
Der Tiefbau- und Werkreferent beantragt dem Gemeinderat, dem Abschluss eines Kaufvertrages für Kat.-Nr. 1530, Teile von Kat.-Nr. 1420 und Kat.-Nr. 1477 (total ca. 4'700 m²) zum Preis von Fr. 230.00 pro m² (ohne Quadratmeter von Kat.Nr. 1477) und somit über einen Kaufpreis von ca. Fr. 1'075'000.00 - unter Vorbehalt der Genehmigung durch eine Urnenabstimmung - zuzustimmen.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Der Gemeinderat stimmt dem Abschluss eines Kaufvertrages für die Kat.-Nr. 1530 sowie Teile von Kat.-Nr. 1420 und Kat.-Nr. 1477 – unter Vorbehalt der Genehmigung durch eine Urnenabstimmung – im Sinne der Erwägungen zu.
2. Der Tiefbaureferent wird ermächtigt, den detaillierten Kaufvertrag mit dem Grundeigentümer auszuarbeiten.
3. Der Gemeindepräsident wird beauftragt, bis zur nächsten Sitzung abzuklären, ob das Grundstück Kat.Nr. 1569, Rheinauerweg, zum Verkauf steht.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Tiefbaureferent Martin Alder (per Mail)
 - Gemeindepräsident Daniel Meister (per Mail)
 - Dossier

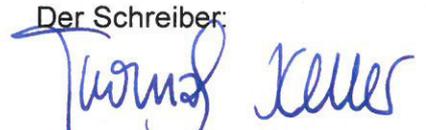
Gemeinderat Dachsen

Der Präsident:



Daniel Meister

Der Schreiber:



Thomas Keller

Versand: - 8. DEZ. 2017