



EINWOHNERGEMEINDE BÜTTENHARDT

Vorlage zu Händen der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2014

Verkaufskonzept für den Verkauf des Baulandes „Langärgete“ (GB Nrn. 3192 bis 3206)

Das Verkaufsverfahren wird wie folgt festgelegt.

1. Grundsätze

1.1. Das Verkaufsverfahren wird durch Publikation in der „Büttenhardter Gmaandsposcht“, durch Verkaufshinweis auf der Internetseite der Gemeinde Büttenhardt, www.buettenhardt.ch sowie durch das Anbringen einer Verkaufstafel vor Ort eröffnet. Auf der Verkaufstafel wird laufend nachgeführt, welche Parzellen zu verkaufen, resp. bereits verkauft sind.

Der Gemeinderat gibt die Verkaufsbedingungen, die Ansprechpersonen und die Eingabeadresse bekannt. (Verkaufskonzept, Ergebnis der Probegrabungen, Porträt der Gemeinde, Muster-Kaufvertrag, etc. werden den Interessenten zur Verfügung gestellt).

1.2. Für die Einreichung von Kaufangeboten wird eine Frist von einem Monat ab Publikation bis zur erstmaligen Bearbeitung gewährt. Danach wird der Gemeinderat eintreffende Gesuche periodisch bearbeiten.

1.3. Interessentinnen und Interessenten, welche sich bereits vor der offiziellen Publikation gemeldet haben, werden schriftlich über die Eröffnung des Verkaufsverfahrens informiert und erhalten so die Gelegenheit, ihr Interesse in der gesetzten Frist von einem Monat zu bestätigen.

1.4. Ziel ist es, dass die zur Verfügung stehende Baulandfläche von rund 11'500 m² bis in vier Jahren verkauft ist.

1.5. Zur Etappierung der Überbauung hat der Gemeinderat folgende Möglichkeiten

- Gestaffelter Verkauf der Grundstücke oder
- Verkauf der Grundstücke verbunden mit einer Auflage betreffend den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

1.6. Es werden nur Privatpersonen berücksichtigt.

1.7. Jeder Bewerber kann während einer Frist von vier Jahren (gerechnet ab Eigentumsübertragung) nur eine Parzelle erwerben.

- 1.8. Sind Bewerberinnen oder Bewerber mit einem Mitglied des Gemeinderates verwandt, hat das Ratsmitglied für die ganzen Verkaufsverhandlungen „Langärgete“ in den Ausstand zu treten.
- 1.9. Gehen mehr Gesuche ein, als im entsprechenden Jahr freigegeben werden können, werden die Interessenten informiert. Die Bearbeitung richtet sich in diesem Falle nach der Reihenfolge des Eingangs.

2. Bewerbung und Auswahlverfahren

- 2.1. Alle Interessenten haben sich schriftlich zu bewerben, sie haben die familiären und beruflichen Verhältnisse anzugeben.
- 2.2. Die Bewerbung hat darüber hinaus folgende Angaben zu enthalten:
 - Angabe des gewünschten Grundstückes; sollten mehrere Parzellen in Frage kommen, können diese in der Reihenfolge der gewünschten Priorität aufgeführt werden (zugeteilt wird aber in jedem Fall nur eine Parzelle, vergl. Pkt. 1.7.).
 - Angabe über den gewünschten Baubeginn.
- 2.3. Beim Verkauf strebt der Gemeinderat eine möglichst gute Durchmischung von Familien mit und ohne Kinder, von Jüngeren und Älteren, Angestellten und selbstständig Erwerbenden an.
- 2.4. Nach Ablauf der Eingabefrist entscheidet der Gemeinderat, mit welchen Bewerberinnen und Bewerbern er ein Gespräch führen will. Das Gespräch führen zwei Mitglieder des Gemeinderates sowie die Gemeindeschreiberin. Zu diesem Gespräch haben die Bewerber einen Auszug aus dem Betreibungsregister mitzubringen.
- 2.5. Kann sich der Gemeinderat nach dem Gespräch noch nicht entscheiden kann er bei den Bewerbern zusätzliche Unterlagen und Angaben einholen wie Referenzen (Wohnort, Arbeitgeber, Schule), Leumundszeugnis, Steuerauszug über die letzten 3 vergangenen Jahre, etc.
- 2.6. Vor der definitiven Zusage hat der Bewerber eine Finanzierungszusage vorzulegen.
- 2.7. Der Gemeinderat kann Bewerberinnen oder Bewerber ohne weitere Begründung abweisen.

3. Verkaufspreise

- 3.1. Die Grundstücke GB Büttenhardt Nrn. 3192 bis 3206 wurden im Auftrag des Gemeinderates durch das kantonale Amt für Grundstücksschätzungen geschätzt. Die Schätzung vom 16. April 2014 kann bei der Gemeindekanzlei eingesehen werden.
- 3.2. Die Expertise vom 16. April 2014 rechnet mit einem realisierbaren Landwert von Fr. 295.--/m² bis Fr. 350.--/m².

3.3. Der Mindestverkaufspreis für die einzelnen Parzellen wird wie folgt festgesetzt:

Grundstück	Fläche**		m2-Preis		Mindestpreis
GB 3192	855 m ²	Fr.	335.--	Fr.	286'425.--
GB 3193	856 m ²	Fr.	340.--	Fr.	291'040.--
GB 3194	876 m ²	Fr.	345.--	Fr.	302'220.--
GB 3195	875 m ²	Fr.	350.--	Fr.	306'250.--
GB 3196	859 m ²	Fr.	345.--	Fr.	296'355.--
GB 3197	698 m ²	Fr.	335.--	Fr.	233'830.--
GB 3198	585 m ²	Fr.	330.--	Fr.	193'050.--
GB 3199	668 m ²	Fr.	320.--	Fr.	213'760.--
GB 3200	660 m ²	Fr.	325.--	Fr.	214'500.--
GB 3201	700 m ²	Fr.	330.--	Fr.	231'000.--
GB 3202	636 m ²	Fr.	330.--	Fr.	209'880.--
GB 3203	670 m ²	Fr.	325.--	Fr.	217'750.--
GB 3204	689 m ²	Fr.	320.--	Fr.	220'480.--
GB 3205	689 m ²	Fr.	315.--	Fr.	217'035.--
GB 3206*	1126 m ²	Fr.	295.--	Fr.	332'170.--

*Vorgesehen zur Überbauung mit einem Doppel-Einfamilienhaus

** aufgrund von Vermessung und Erschliessung können die definitiven Flächen minim von diesen Flächenangaben abweichen.

- 3.4. Wollen mehrere Käufer das gleiche Grundstück erwerben, setzt der Gemeinderat den in Betracht kommenden Käufern eine neue Eingabefrist. In dieser Frist kann nochmals ein schriftliches Angebot abgegeben werden. Diese Angebote werden gleichzeitig geöffnet. Den Zuschlag erhält in diesem Fall der/die Meistbietende.
- 3.5. Besteht ein grosses Interesse kann der Gemeinderat die Preise für die weiteren Parzellen im Rahmen von marktüblichen Preisen erhöhen.

4. Bedingungen zum Kaufvertrag

- 4.1. Eine den unter Ziffer 5.1. erwähnten Bauvorschriften entsprechende Baueingabe ist innert Jahresfrist ab Eigentumsübertragung einzureichen.
- 4.2. Der Gemeinderat kann im Rahmen der Beurkundung des Kaufvertrages Bedingungen festlegen, wie z.B. das Datum der Eigentumsübertragung, Leistung und Höhe einer Anzahlung, etc.
- 4.3. Die Verantwortung und das Risiko zur Einhaltung der Fristen inkl. Baubewilligungsverfahren liegen beim Käufer.
- 4.4. Rückkaufsrecht:
Die Einwohnergemeinde Büttenhardt kann während vier Jahren ab Eigentumsübertragung die Rückübertragung des Kaufgrundstückes in ihr Eigentum verlangen, vorausgesetzt, dass nicht mit dem Bau begonnen wurde, analog der Verwirkung der Baubewilligung gemäss Art. 72 des Baugesetzes des Kantons Schaffhausen (SHR 700.100).

Vorkaufsrecht:

Die Einwohnergemeinde Büttenhardt verfügt während vier Jahren ab Eigentumsübertragung über das Vorkaufsrecht, wenn das Grundstück unüberbaut weiterverkauft werden sollte.

- 4.5. Vorkaufsrecht und Rückkaufsrecht sind von der Einwohnergemeinde Büttenhardt ausübbar zum Preis, welcher 90 % des vom Verkäufer bezahlten Kaufpreises entspricht und im Übrigen zu denselben Bedingungen, welche bei der Veräusserung durch die Einwohnergemeinde Büttenhardt an den Verkäufer vereinbart worden sind, ausgenommen dieses Vorkaufs- und Rückkaufsrecht, ferner mit der Abänderung der Bestimmung über die Grundbuchgebühren, welche dann vollumfänglich zu Lasten des Verkäufers gehen.
- 4.6. Wird eine Bedingung nicht eingehalten so kann die Gemeinde sofort oder innert einer Frist von einem Jahr (ab Mängelrüge der Gemeinde) die Parzelle zurückkaufen (vergl. Pkt. 4.5.).
- 4.7. Diese Bedingungen werden in den Kaufvertrag aufgenommen und gehen bei einem Eigentumswechsel auf den neuen Besitzer über.

5. Bauvorschriften, Dienstbarkeiten

- 5.1. Für die Überbauung des Baugebietes „Langärgete“ sind die besonderen Bauvorschriften zum Quartierplan „Langärgete“ sowie die Bauordnung der Gemeinde Büttenhardt das Baugesetz des Kantons Schaffhausen und die weiteren Gesetze, Reglemente und Verordnungen im Bauwesen massgebend. Der Bebauungsplan „Langärgete“ ist eine weitere Grundlage für die Überbauung des Gebietes „Langärgete“.
- 5.2. Für die Grundstücke 3203, 3205 und 3206 werden Grunddienstbarkeiten (Fuss- und Fahrwegrechte) im Grundbuch eingetragen.
- 5.3. Auf den Grundstücken 3198 und 3199 wird ein Näherbaurecht für Kleinbauten zu Gunsten der Parzelle 3207 eingetragen.
- 5.4. Auf den Parzellen 3193 und 3201 wird ein Grenzbaurecht für die Hauszufahrt zu Gunsten der Parzelle 3194 eingetragen.

Das vorliegende Verkaufskonzept wurde vom Gemeinderat am 10. Juni 2014 verabschiedet.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

8236 Büttenhardt,