

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 22. Mai 2012

**Bericht und Antrag  
betreffend**

**Verkauf von zwei Teilflächen von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74  
an der Rundbuckstrasse**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die S&T AG wurde 1966 in D-Jestetten als Spingler & Tritt GmbH gegründet. 1981 erfolgte an der Zollstrasse 91 in Neuhausen am Rheinfall die Gründung von zwei Tochterunternehmen, der S&T Marketing AG und der S&T Microlab AG. Diese beiden sind mittlerweile zur S&T AG fusioniert, welche mikrochirurgische Instrumente und Gefässklemmen der höchsten Güteklasse anfertigt. Die S&T AG ist 100 % im Besitz der Familie Spingler und beschäftigt zurzeit 18 Personen, davon elf in der Produktion und sieben in der Administration. Beliefert werden weltweit rund 100 Länder über ein flächendeckendes Distributionsnetz.

Seit der Übernahme der Geschäftsführung durch Markus Spingler vor sieben Jahren ist der Umsatz erfreulicherweise um über 80 % gestiegen. Neues Personal wurde eingestellt, und die Reservelächen innerhalb der bestehenden Räumlichkeiten wurden zu Produktionsflächen umgewandelt.

Die Zukunftsaussichten können aufgrund neu abgeschlossener Lieferverträge und der generell gestiegenen Popularität der Produkte weltweit als sehr gut bezeichnet werden. Mittelfristig geplant ist die Neueinstellung von etwa zehn Personen. Die Abklärungen durch die S&T AG und ein Architekturbüro haben ergeben, dass am heutigen Standort eine Erweiterung nicht möglich ist, insbesondere aufgrund der zu erwartenden Betriebsabläufe.

Im Weiteren wurde vor rund einem Jahr mit der METESO AG mit Sitz in Schaffhausen eine zusätzliche Firma als Spin-Off gegründet. Diese wird in Zukunft Implantate für die Mikrochirurgie herstellen. Bis zur Zulassung dieser Produkte werden noch etwa drei Jahre vergehen, dann sollen die beiden Firmensitze (S&T AG und METESO AG) zusammengelegt werden. Mit der Aufnahme der Produktion durch die METESO AG werden weitere zehn Arbeitsplätze entstehen.

Für die Betriebsentwicklung und zur Optimierung der Betriebsabläufe beabsichtigt die S&T AG die Erstellung eines Neubaus mit Nutzflächen von ca. 1'350 m<sup>2</sup> (Produktion: ca. 430 m<sup>2</sup> / Lager: ca. 420 m<sup>2</sup> / Büros: ca. 400 m<sup>2</sup> / Sozialräume: ca. 100 m<sup>2</sup>). Eine spätere Erweiterung der Nutzflächen um ca. 1'000 m<sup>2</sup> sollte am Standort möglich sein. Die S&T AG möchte diesen Neubau erfreulicherweise im Gewerbegebiet Rundbuck erstellen.

Das geplante Gebäude hat eine Breite von 20 m, eine Länge von 28 m und eine Höhe von ungefähr 12 m. Das Gebäude hat ein reduziertes Untergeschoss, ein Erdgeschoss und zwei Obergeschosse. Die Personenwagen-Abstellplätze für Beschäftigte und Kunden sollen im Freien erstellt werden.

Das Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Gewerbezone I zugeordnet. In der Gewerbezone I sind Gebäude mit einer Höhe bis 18 m zulässig. Mit dem geplanten Gebäude wird dieses Mass nicht ausgenutzt. Die S&T AG begründet dies wie folgt: Für die betrieblichen Abläufe ist eine Flächenaufteilung über vier Geschosse nicht wirtschaftlich. Eine räumliche Trennung zwischen den beiden Firmen (S&T AG und METESO AG) ist zwingend vorzusehen. Geplant ist, dass die S&T AG das Erd- und 1. Obergeschoss bezieht und die METESO AG das 2. Obergeschoss.

Das Geschäft beinhaltet den Verkauf einer Teilfläche A von ca. 1'480 m<sup>2</sup> von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74 an die S&T AG zu Fr. 200.-- pro Quadratmeter und die Einräumung eines Rechts zugunsten der S&T AG für den Kauf einer Teilfläche B von ca. 540 m<sup>2</sup> von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74 bis 31. Dezember 2016 zu Fr. 200.-- pro Quadratmeter. Die Teilfläche A ist in der beiliegenden Situation 1:1000 blau schraffiert, die Teilfläche B grün schraffiert eingetragen. Die genauen Masse der Teilflächen werden gestützt auf die Vorprojekte für das Gebäude und die Strasse in der Messurkunde des Vermessungsamts des Kantons Schaffhausen festgelegt.

Der Verkauf der Teilfläche A bedingt die Ausführung der ersten Etappe der Groberschliessung (öffentliche Strasse sowie öffentliche Kanalisations- und Wasserleitungen) von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfall Nr. 74 respektive des Gewerbegebiets "Rundbuck Süd". Die erste Etappe der Strasse ist im beiliegenden Situationsplan 1:1000 rot bemalt eingetragen. Eine mögliche Linienführung der weiteren Etappen ist rot gestrichelt eingetragen.

Bei der Festlegung des Kaufpreises wurde von groberschlossenen Flächen ausgegangen. Die Kosten von ca. Fr. 180'000.-- der ersten Etappe der Groberschliessung von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 74 gehen daher zu Lasten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld. Zu beachten ist, dass damit auch eine Vorinvestition für das Nachbargrundstück geschaffen wird. Es handelt sich, sofern der Einwohnerrat diesen Verkäufen zustimmt, um eine gebundene Ausgabe.

Der Einwohnerrat entscheidet gemäss Art. 26 lit. c der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) abschliessend.

## **Anträge**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Gemeinderat folgende Anträge:

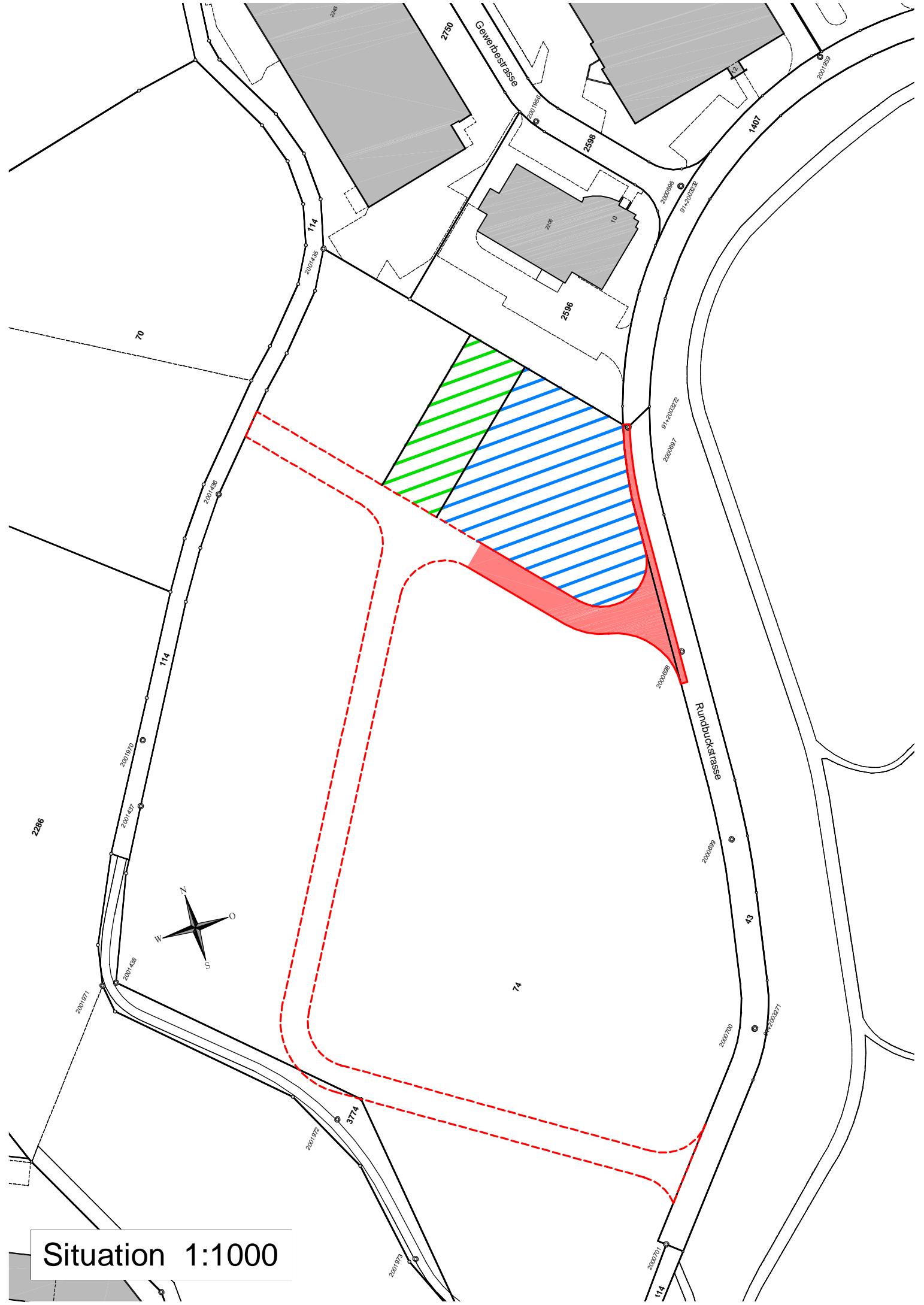
1. Dem Verkauf einer Teilfläche A von ca. 1'480 m<sup>2</sup> von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 74 an die S&T AG zu Fr. 200.-- pro Quadratmeter (total ca. Fr. 296'000.--) wird gutgeheissen. Die Teilfläche A ist in der beiliegenden Situation 1:1000 blau schraffiert eingetragen.
2. Der Einräumung eines unentgeltlichen Kaufrechts zu Gunsten der S&T AG zum Kauf einer Teilfläche B von ca. 540 m<sup>2</sup> von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 75 zu Fr. 200.-- pro Quadratmeter (total ca. Fr. 108'000.--) bis 31. Dezember 2016 wird gutgeheissen. Die Teilfläche B ist in der beiliegenden Situation 1:1000 grün schraffiert eingetragen.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD

Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

## **Situationsplan 1:1000**



Situation 1:1000