

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 20. Dezember 2005

**Kleine Anfrage Dr. Raphaël Rohner:
Devestitionen von Baurechtsgrundstücken der Stadt Schaffhausen
(Nr. 26/2005)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In seiner Kleinen Anfrage vom 20. September 2005 stellt Grossstadtrat Dr. Raphaël Rohner einige Fragen zur möglichen Devestition von Baurechtsgrundstücken der Stadt Schaffhausen.

Der Stadtrat benützt gerne die Gelegenheit, seinen Standpunkt in Sachen Baurechtspolitik darzulegen.

Die Stadt Schaffhausen pflegt das Instrument "Baurecht" seit über 60 Jahren sehr erfolgreich. Sie gehört damit gesamtschweizerisch zu den Pioniergemeinden in diesem Bereich. Die politischen Absichten und Zielsetzungen, welche der Stadtrat mit dem Instrument Baurecht verfolgt, lassen sich kurz wie folgt skizzieren:

- Raumplanerisches Instrument
- Mittel für eine aktive Wirtschaftsförderung und Ansiedlungspolitik
- Förderung des Wohnungsbaus
- Entlastung des Finanzhaushaltes (Sanierungen durch Dritte)
- Erhaltung und Ausbau des Steuersubstrates

Zur Zeit werden durch die Stadt insgesamt 253 Baurechtsvertragsverhältnisse bewirtschaftet. Diese teilen sich auf in folgende Kategorien:

- 176 Wohnbaurechte
- 12 Genossenschaftliche Baurechte

- 16 Gemeinnützige Baurechte
- 2 Landwirtschaftliche Baurechte
- 5 Vereinsbaurechte
- 42 Industrie- und Gewerbebaurechte.

Die gestellten Fragen beantwortet der Stadtrat wie folgt:

1. Bis wann ist mit der Vorlage eines Devestitionsplanes für Baurechtsliegenschaften zu rechnen?

In der Vorlage des Stadtrates vom 13. September 2005 "Perspektiven finanzielle Entwicklung 2006/07 der Stadt Schaffhausen" stellt der Stadtrat folgende Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 13. September 2005 über die Perspektiven finanzielle Entwicklung 2006/07 der Stadt Schaffhausen (Strategieplan Finanzen).
2. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat mit der Ausarbeitung einer Optimierungsvorlage, die folgende Schwerpunkte enthält:
 - a. Reduktion wiederkehrender Aufwendungen;
 - b. Devestition entbehrlicher Liegenschaften;
 - c. Objektsteuern zur Abschreibung neuer Investitionen, die nicht die Bereiche Alter, Soziales, Bildung und Jugend betreffen;
 - d. Verwendung der frei werdenden Mittel im Sinne der Drittelsregelung für Schuldenabbau, nachhaltige Investitionen und Abbau der Steuerbelastung.

Diese Vorlage wurde einer Spezialkommission zur Behandlung zugewiesen. Die erste Sitzung findet am 11. Januar 2006 statt.

Die Frage der Devestition entbehrlicher Liegenschaften bildet einen Schwerpunkt dieser Vorlage. Damit zielt der Stadtrat jedoch nicht primär auf die Baurechtsgrundstücke, sondern generell auf die im städtischen Besitz stehenden Liegenschaften ab.

Die Frage der Devestition entbehrlicher Liegenschaften wird also im Rahmen dieser Vorlage diskutiert und beraten. Eine separate Vorlage ist dagegen nicht vorgesehen.

Der Stadtrat wünscht mit dieser Vorlage einen klaren Auftrag, in welche Richtung er weiterarbeiten soll.

2. Wie hoch ist zur Zeit der Gesamtwert der im Baurecht abgegebenen Grundstücke und zwar:

- a) der gesamte Buchwert;*
- b) der gesamte vertraglich vereinbarte Wert gemäss Baurechtsverträgen;*
- c) der gesamte heutige Marktwert?*

Buchwerte und Baurechtslandwerte sind von jedem Objekt bekannt. Sie lauten:

- a) Buchwert insgesamt 19,7 Mio CHF;
- b) Baurechtslandwert insgesamt 44,1 Mio CHF.

Aktualisierte Verkehrs- bzw. Marktwerte hingegen existieren nicht. Diese werden nur gezielt bei Bedarf ermittelt. Um die geforderten heutigen Werte zu erhalten, müssten kosten- und zeitaufwändige Berechnungen in Auftrag gegeben werden, welche in keinem Verhältnis zur Beantwortung einer Kleinen Anfrage stehen. Bei 253 Baurechtsverhältnissen wäre ein solcher Aufwand von einigen hunderttausend Franken nicht zu verantworten.

Als Näherungswert lässt sich aufgrund des jeweils bei einem Baurecht gewährten Bonus von 25% auf den aktuell geschätzten Verkehrswert ein ungefährer Marktwert berechnen. Diese Summe stellt jedoch nur eine grobe Schätzung dar, da zum Beispiel die Werte von genossenschaftlichen, gemeinnützigen und Vereins-Baurechten nicht unter diese Praxis fallen und die angewendeten Baurechtslandwerte nicht den heutigen, sondern den Wert zum Zeitpunkt der Baurechtsabgabe wiedergeben. Der aktuelle Marktwert dürfte heute in etwa eine Grössenordnung von ca. 65 Mio CHF erreichen.

3. Wie hoch waren die vereinnahmten Baurechtszinsen im Jahr 2004 und wie hoch sind diese Einnahmen für das Jahr 2005 veranschlagt?

Gemäss Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht erfolgt die Verzinsung des Baurechtslandwertes nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes für erstrangige Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank. Zur Zeit steht dieser seit 1. September 2005 bei 3%.

Über die veranschlagten Baurechtszinseinnahmen gibt der Voranschlag 2005 unter der Kostenstelle 9420.423.200 wie folgt Auskunft:

- 2004: Budget Fr. 1'603'000.--, Rechnung Fr. 1'430'709.55.
- 2005: Budget Fr. 1'600'000.--.

In diesen Zahlen sind sämtliche Gruppen von Baurechtsobjekten enthalten. Abweichungen bei dieser Kostenstelle ergeben sich durch die Zinsschwankungen des Hypozinssatzes der Kantonalbank, durch die Neubegründung von Baurechten oder den Abgang (Verkauf) von Baurechten (aktuell z. B. IGAS an der Neustadt) sowie durch später eintretende Zinszahlungstermine oder durch allfällig erlassene bzw. reduzierte Baurechtszinse (z. B. Neue Fleisch AG).

4. Welcher Verzinsung entspricht dieser Vermögensertrag der vereinnahmten Baurechtszinsen zum heutigen Marktwert der Grundstücke?

Wie vorstehend erwähnt, ist der gesamte Marktwert alle Baurechtsgrundstücke nicht bekannt. Die Frage lässt sich also nicht schlüssig beantworten. Zudem spielt hier der massgebende Zinssatz für erstrangige Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank, welcher gemäss Richtlinien als Basis dient, eine nicht unwesentliche Rolle.

Am 10. Dezember 1996 unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Vorlage "Veräusserung von entbehrlichen, baurechtsbelasteten Grundstücken", welche der Grosse Stadtrat in der Folge ablehnte. Als Vergleich können die damals eruierten Werte herangezogen werden. Dabei ist anzumerken, dass es sich damals lediglich um 25 Objekte von insgesamt rund 160 Wohnbaurechten handelte. Mit den damaligen Werten liess sich eine Verzinsung von durchschnittlich 3,7% errechnen.

5. Gibt es zur Zeit interessierte Baurechtsnehmerinnen und -nehmer für einen käuflichen Erwerb der Baurechtsgrundstücke? - Sind diesbezügliche Anfragen im Hinblick auf die derzeit historisch tiefen Hypothekarzinsen, welche einen Verkauf zweifellos fördern würden, bereits eingegangen?

In Kontakten mit den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern ist diese Frage immer wieder einmal ein Thema. Konkret liegen jedoch keine schriftlichen Gesuche vor. Bekannt ist, dass einzelne Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer nach wie vor Interesse an der käuflichen Übernahme ihres Baurechtsgrundstückes hätten. Es dürfte sich jedoch wiederum nur um einen Bruchteil aller Baurechtsparteien handeln. Der derzeit tiefe Stand des Hypothekarzinseszinses hat diesbezüglich jedoch keine Reaktion ausgelöst.

6. Besteht seitens des Stadtrates eine grundsätzliche Bereitschaft, interessierten Baurechtsnehmerinnen und -nehmern die Baurechtsgrundstücke zum Marktpreis anzubieten?

Der Stadtrat will an seiner bisherigen Baurechtspolitik und der damit verbundenen Praxis festhalten. Die vom Grossen Stadtrat vor drei Jahren erlassenen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht leisten dabei einen wesentlichen Beitrag.

Grundsätzlich ist nach Ansicht des Stadtrates jeweils vor der Abgabe eines Grundstückes bzw. einer Liegenschaft zu entscheiden, ob diese im Baurecht abgetreten oder allenfalls verkauft werden soll.

Bei den kürzlich geführten Diskussionen im Stadtparlament hat sich der Grosse Stadtrat dieser Haltung mehrheitlich angeschlossen.

In begründeten Einzelfällen ist der Stadtrat nach wie vor bereit, über den Verkauf eines Baurechtsgrundstückes zu diskutieren und zu befinden. Er hat dies in der Vergangenheit anhand verschiedener Beispiele auch schon bewiesen.

7. *Welchen Einfluss hätte eine Devestition aller Baurechtsgrundstücke auf*
- a. *den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb der Stadt?*
 - b. *das Budget 2006 der Stadt, wenn die Einnahmen aus dem Verkauf gemäss formuliertem Antrag in genannter Motion zur Schuldentilgung verwendet werden könnten?*

Erträge aus dem Verkauf von Immobilien fallen dem Rahmenkredit zu.

Eine Devestition aller Baurechtsgrundstücke steht, wie bereits in Frage 1 beantwortet, nicht zur Diskussion. Die Behandlung der Frage nach der Verwendung allfällig frei werdender Mittel wird im Rahmen der genannten Vorlage "Perspektiven finanzielle Entwicklung 2006/07 der Stadt Schaffhausen" erfolgen.

8. *Wäre der Stadtrat im Übrigen bereit, im Rahmen der Ausarbeitung seiner Vorlage zum geforderten Devestitionsplan auch die im Interesse der Erhaltung und Verschönerung der Altstadt liegende Frage zu prüfen, ob Einnahmen aus einem allfälligen Verkauf teilweise zur Renovierung und / - oder Sanierung von städtischen Bauten verwendet werden könnten?*

Der Stadtrat nimmt diese Frage wie bereits erwähnt zur Prüfung entgegen und wird sie im Zusammenhang mit der Behandlung der genannten Vorlage beantworten.

Abschliessend ist anzufügen, dass der Stadtrat an der bisherigen bewährten Praxis festhalten will, betriebsnotwendige Liegenschaften im Eigentum der Stadt zu behalten und die Abgabe nicht betriebsnotwendiger Liegenschaften laufend zu überprüfen.

Mit freundlichen Grüssen

IM NAMEN DES STADTRATES

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber