

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 21. November 2006

ABGABE DER LIEGENSCHAFT HINTERSTEIG 1 IM BAURECHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG

Mit Beschluss vom 31. Oktober 2006 hat der Grosse Stadtrat der Vergabe der Baurechtsliegenschaft Hintersteig 3 zugestimmt, so dass Ihnen die Gegebenheiten der Häuserzeile Hintersteig bekannt sind. Die vorliegende Baurechtsvergabe betrifft die an die Spitalstrasse angrenzende Liegenschaft "Seldenau", Hintersteig 1. Die Lage des Objektes ist dem beigefügten Situationsplan zu entnehmen. Der Vergabe der Liegenschaft Hinterstieig 7 wird Ihnen in einer separaten Vorlage unterbreitet.

2. HAUSGESCHICHTE

Die Hintersteig war neben der Vordersteig eine wichtige Verbindungsstrasse, die von der Altstadt durch das Engelbrechtstor auf die Breite führte. Hier ist im stadtnahen Bereich eine Randbebauung erhalten, die zeilenartig die westliche Strassenseite in Anspruch nimmt. Die Bauten dürften seit ihrer Entstehung im 16. und 17. Jahrhundert als Wohn- und Landwirtschaftsbauten für die Färber und Bleicher gedient haben, welche auf den benachbarten Grundstücken Tuch bleichten. Auf der östlichen Strassenseite befand sich bis zum Abbruch das alte Schaffhauser Kantonsspital, heute steht an fast derselben Stelle das Berufsbildungs-Zentrum. Die Hintersteig ist dank ihrer Bahnhofsnähe und der Sackgasse wegen eine interessante Wohnlage.

Die Ursprünge der Liegenschaft Hintersteig 1 gehen wahrscheinlich in die Mitte des 16. Jahrhunderts zurück. 1547 wird ein Häuschen auf der Bleiche erwähnt, das sich im Besitz des Färbers Franz Ott befand. Die Bleiche samt Behausung gehörte bis 1772 der Familie Ott. 1666 hat ein grösserer Umbau statt gefunden, wie ein Allianzwappen mit den Monogrammen HGO und DA (Hans Georg Ott und Dorothea Ammann) und die Jahrzahl 1666 am Haus belegen. Mit diesem Umbau dürfte sich das einfache Färber- und Bleicherhäuschen zum stattlichen Bürgerhaus gewandelt haben. 1772 verkaufte eine Dorothea Ott die Liegenschaft an den Färber Benedikt Maurer, und schon 1786 wechselte die Liegenschaft bereits wieder den Besitzer. Neuer Eigentümer wurde Oberstleutnant Johann Jakob Ziegler, der auch Erb und Lehen der Bleiche in Besitz nahm.

Das Jahr 1856 wurde für das ganze Areal zur grossen Wende. Die Schweizerische Nordost-Bahn-Gesellschaft übernahm das Areal vor dem Engelbrechtstor und erstellte für die neue Bahnverbindung ein Betriebsgebäude, Lokomotiv- und Wagenremisen. 1879 kaufte der Architekt Friederich Hahn die Liegenschaft Hintersteig 1, baute sie im Stil der Neurenaissance um und benannte sie neu "Seldenau", was übertragen das "vornehme Haus in der Au" bedeutet. Hahn veränderte nicht nur die Fassaden des Gebäudes, die eine reiche historistische Gliederung erhielten, sondern auch das Innere mit Treppenhaus und Raumeinteilungen. Im 20. Jahrhundert fanden bauliche Veränderungen nicht nur zu Gunsten des Gebäudes statt.

Nach dem Umbau Hahns besass die "Seldenau" einen Erkeranbau mit einem Spitzhelm, eine reich ornamentierte Veranda gegen den Bahnhof und reiche Fassaden mit Eckquadern, quadriertem Sockel und profilierten Fenstergewänden mit Bekrönungen. Von den reich architekturen Fassaden ist nur noch eine geblieben. Im Innern durchstösst ein dreiläufiges Treppenhaus das ganze Gebäude. Terrazzoböden, fein profilierte Wohnungsabschlüsse und reiche Stakketten am Geländer zeichnen das repräsentative Treppenhaus aus.

Während im Erdgeschoss einfache Räume mit Täfern und glatten Gipsdecken vorherrschen, haben sich im 1. Obergeschoss barocke Stuckdecken erhalten, die aus der Régencezeit um 1740 stammen dürften. Einige Räume haben das Gesicht des 18. Jahrhunderts mit gestämmten Türen und einfachen Profil-Stuckdecken erhalten. Im 2. Obergeschoss finden wir neben Räumen der Hahn'schen Umgestaltung Vier-Füllungs-Türen und wohl tapezierte Wände mit Holzausstattungen, die noch vom Umbau um 1666 stammen dürften. Kräftige Balkenlagen sind verkleidet und mit profilierten Feldern versehen, und in den reichen Räumen sind die Decken als reich profilierte Kassettendecken ausgeführt. Hier findet sich auch ein Spätrenaissancetor mit gesprengten Giebeln, in dem das Allianzwappen Ott prangt. Über das ganze Gebäude spannt sich ein liegender Dachstuhl, der noch aus der Umbauphase von 1666 stammen dürfte.

3. ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

Nach den Ausschreibungen in den Schaffhauser Zeitungen und der Aufnahme in die Immobilienplattform sh.immomarkt der Schaffhauser Kantonalbank wurden im Juni 2006 Dokumentationen an insgesamt 34 Interessierte verschickt.

Damit sich die Interessierten neben der umfassenden Dokumentation ein Bild vom Objekt verschaffen konnten, wurden sie zu einer Objektbesichtigung ein-

geladen, wo ihnen die denkmalpflegerischen Auflagen aufgezeigt werden konnten.

Diejenigen, die das Vorhaben ernsthaft weiterverfolgen wollten, wurden eingeladen, ihr Übernahmegesuch mit entsprechenden Planunterlagen bis Mitte September 2006 dem Baureferat einzureichen. Für die Liegenschaft Hintersteig 1 haben drei Interessenten ihr Übernahmegesuch eingereicht.

4. BAURECHTSINTERESSENT

Der Stadtrat hat, vorbehaltlich der Zustimmung des Grossen Stadtrates, Rolf Graf den Vergabebeschlag erteilt. Der Baurechtsinteressent kennt sich in der Gastronomie- und Hotelbranche aus. Er beabsichtigt, das Baurechtsobjekt als Backpacker-Hostel umzunutzen und zu betreiben.

In der Schweiz gibt es im heutigen Zeitpunkt rund 30 Backpacker-Hostels. Diese werden von jungen und jung gebliebenen Gästen, die mit kleinem Budget als Rucksack- oder Radtouristen unterwegs sind, besucht. Die Idee begründet der Baurechtsinteressent darin, dass Schaffhausen ausser der Jugendherberge über kein solches Angebot verfügt. Er bezeichnet dieses Projekt als attraktive Ergänzung zum heute vorhandenen touristischen Angebot.

Mit seiner Idee, die "Seldenau" als Backpacker-Hostel umzunutzen, lässt er sich von solchen in der Schweiz bereits betriebenen Häusern inspirieren. Er kennt sowohl die Gastronomie wie auch die Hotellerie von Haus aus und hat sich eingehend mit der Umsetzung seines Vorhabens auseinander gesetzt. Das Preissegment seines Übernachtungsangebots liegt im Bereich der Jugendherberge. Seiner Meinung nach werden sich die beiden Betriebe ergänzen und nicht konkurrenzieren, da die Jugendherberge vielfach ausgebucht ist. Die Betreiber der Backpacker-Hostels haben sich in der Branchenvereinigung "Swiss Backpacker" zusammengeschlossen, worüber sich die Reisenden entsprechende Hinweise über diese Häuser und Informationen über die Regionen holen können.

Das Vorhaben sieht vor, im Erdgeschoss Reception, Aufenthalts- und Verpflegungsräume, in den beiden Obergeschossen und dem Dachgeschoss Mehrbettzimmer einzurichten, welche die denkmalpflegerischen Auflagen berücksichtigen. Bei Vollbelegung kann der Betrieb 50 Gäste aufnehmen.

Die Lage der Liegenschaft bezeichnet der Baurechtsinteressent als ideal, da die kurze Anbindung zum öffentlichen Verkehr und zur attraktiven Schaffhauser Altstadt vorhanden ist. Auch einem mehrtätigen Aufenthalt bietet sich Schaffhausen als geeigneter Ausgangspunkt für verschiedenste Aktivitäten an.

5. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Zone:	Ergänzungszone Altstadt
Objekt:	Wohnhaus bestehend aus Kellergeschoss, 4 Wohneinheiten im Erd- bis 2. Obergeschoss, Dachgeschoss mit Mansardenzimmern bzw. Estrichraum, Kehlboden.

Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Der Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für seine Baute erforderlich sind.
Möglichkeit:	Das Objekt eignet sich für Wohn- und Dienstleistungszwecke und kann im Rahmen der Ergänzungszone Altstadt genutzt werden.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes BK Nr. 936 beträgt Fr. 191'000.--.
Baurechtsfläche:	Teilfläche von GB Nr. 1182 von 555 m ²
Landwert:	Fr. 700.-- / m ² (75 % von Fr. 926.-- / m ²)
Landpreis:	Fr. 388'500.--
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zur Zeit 3 %. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang gemäss Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75 % angepasst.
Heimfallentschädigung:	Die Heimfallentschädigung beläuft sich auf 80 % des Verkehrswertes der Gebäulichkeiten zum Zeitpunkt des Vertragsablaufs. Der Wert wird durch das Amt für Grundstücksschätzungen ermittelt. Die Kosten dieser Bewertung tragen die Parteien je zur Hälfte.
Vorkaufsrecht:	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Stadt Schaffhausen am selbstständigen und

dauernden Baurecht als auch die Inhaberin des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.

- Unterhalt:** Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Gelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- Baumbestand:** Keine besonderen Auflagen. Die massive Rottanne steht im Bereich des Bauvorhabens "Kiefer / Landhaus" und wird gefällt.
- Mauer Vorgarten:** Dem beigefügten Situationsplan ist die Baurechtsfläche zu entnehmen, welche den Ausbau der Spitalstrasse berücksichtigt.
Die neue Einfriedung wird durch die Stadt Schaffhausen erstellt, der künftige Unterhalt obliegt der Baurechtsnehmerin, da der neue Abschluss auf dem Baurechtsland liegt.
- Baubeginn:** Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen.
Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
- Bauökologie:** Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
- Veränderungs-beschränkung:** Das Gebäude BK Nr. 936 ist ein schutzwürdiges Objekt (Baudenkmal). Äusseres und Inneres mit bauoriginale Grundstruktur und Ausstattung.
Das Gebäude gilt als Schutzobjekt und wird in das Gemeindeinventar, gestützt auf Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 12. 2. 1968, aufgenommen. Die Baurechtsnehmerin übernimmt gegenüber der Einwohnergemeinde Schaffhausen folgende Verpflichtungen:
- Bauliche Veränderungen nach der Restaurierung und dem Umbau des Schutzobjektes (BK Nr. 936) sind vom Stadtrat zu genehmigen, abgesehen von den nötigen Unterhaltsarbeiten.
 - Bei Verletzung der genannten Verpflichtung einen allfälligen finanziellen Beitrag der Stadt Schaffhausen zurück zu bezahlen, wobei weitergehende Ansprüche auf Schadenersatz wegen Verletzung vorbehalten bleiben.

Projektierung:

Die diesbezüglichen Grundlagen sind mit der Denkmalpflege vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen. Die Projekteingabe hat folgende denkmalpflegerische Auflagen zu berücksichtigen:

- Das Äussere des Gebäudes ist integral zu erhalten und zu restaurieren. Besondere Sorgfalt ist der gegen Osten angebauten Veranda angedeihen zu lassen.
- Im Erdgeschoss können Niveauveränderungen vorgenommen werden. Das Treppenhaus, die Wohnungsabschlüsse und die Struktur der Obergeschosse sind integral zu erhalten und sanft zu renovieren. Die Türen und Täferausstattungen des Umbaus von 1880 sind nach Möglichkeit zu erhalten. Besondere Sorgfalt ist dem 2. Obergeschoss mit seiner Renaissance- und Barockausstattung zu gewähren.
- Bei einer allfälligen Erneuerung der Fenster sind die Einteilungen und Profile des Umbaus von 1880 zu kopieren.
- Das Dachgeschoss kann ausgebaut und zusätzliche Belichtungsmöglichkeiten mit Dachgauben realisiert werden.

Planung /
Baurealisierung:

Die Planungs- und Bauarbeiten sind in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege auszuführen.

Subventionen an die Restaurierungsarbeiten durch Kanton und Stadt sind möglich.

Einwendungs- und Re-
kurs- bzw. Einsprache-
verzicht:

Die Baurechtsnehmerin nimmt Kenntnis, dass das städtische Areal "Bleiche" (GB Nr. 1659, 5090, 5092) zur Überbauung durch Investoren ausgeschrieben wurde. In der Volksabstimmung vom 26. Februar 2006 hat das Stimmvolk der beantragten Projektentwicklung zugestimmt.

Unter Voraussetzung einer guten städtebaulichen Lösung kann das Areal mit einer Ausnützung von max. 2,2 mit 4-geschossigen Bauten, welche in Teilbereichen bis auf 7 Geschosse erhöht werden dürfen, überbaut werden.

In Kenntnis dieser Randbedingungen verzichtet der Baurechtsnehmer darauf, öffentlichrechtlich Einwand und Rekurs bzw. privatrechtliche Einsprache gegen dieses Bauvorhaben zu erheben. Diese Verpflichtung wird auch einer allfälligen Rechtsnachfolgerin / einem allfälligen Rechtsnachfolger überbunden.

Dieser Einwendungs- und Rekurs- bzw. Einspracheverzicht erlischt mit der Vollendung der geplanten Baute auf dem Areal "Bleiche".

- Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Rücktritt: Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 7'700.-- zu vergüten.

6. EMPFEHLUNG DES STADTRAES

Auf Grund folgender Überlegungen empfiehlt Ihnen der Stadtrat die Zustimmung zu dieser Baurechtsvergabe:

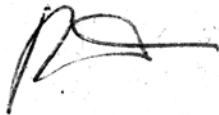
- Das Baurechtsgesuch umfasst eine Projektstudie, welche mit ihrer Umnutzung die Anforderungen und die denkmalpflegerischen Auflagen berücksichtigt. Die weiteren Ausführungen zeigen auf, dass sich der Baurechtsinteressent in der Gastronomie- und Hotelbranche auskennt und sich eingehend mit der Idee Backpacker-Hostel am Standort Schaffhausen befasst hat.
- Neben dem bestehenden Hotelangebot ist das Backpacker-Hostel für die Stadt Schaffhausen eine Bereicherung. Das Preissegment dieser Übernachtungsmöglichkeit liegt vergleichsweise näher bei einer Jugendherberge als einem Hotel. Somit wird für Leute mit kleinem Budget, Rucksack- und Radtouristen die Stadt Schaffhausen auch als Übernachtungsort attraktiver.
- Die Stadt Schaffhausen profitiert von diesem Projekt, indem Touristen länger in unserer Stadt verweilen. Durch diese Übernachtungsmöglichkeit wird ein bedeutender Bereich attraktiviert, so dass verschiedene Institutionen und Wirtschaftszweige vom längeren Aufenthalt dieser Reisenden profitieren werden.
- Die schutzwürdige Liegenschaft "Seldenau" verfügt über eine historisch wertvolle Innenausstattung, was den besonderen Charme und Charakter für eine Gaststätte bietet, die künftig der Öffentlichkeit zugänglich ist.
- Mit Ihrer Zustimmung zu dieser Baurechtsvergabe kann neben den Umbauvorhaben der Liegenschaften Hintersteig 3 und 7 ein weiteres Zeichen zur Attraktivierung dieses Stadtbereiches beigetragen werden.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 1182 im Umfang von 555 m², Liegenschaft "Seldenau", Hinterstieg 1, im Baurecht an Rolf Graf, Münsterplatz 16, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 21. November 2006 genannten Bedingungen zu.

Mit freundlichen Grüssen
IM NAMEN DES STADTRATES



Marcel Wenger
Stadtpräsident



Ladina Kirchen
Stadtschreiberin i.V.

Beilage:

- Situationsplan

An den GPK-Präsidenten:

- Baurechtsdokumentation Hintersteig 1
- Übernahmegesuch und Projektstudie vom 14. September 2006

An alle GPK-Mitglieder:

- Übernahmegesuch und Projektstudie vom 14. September 2006

Baurecht auf GB Nr. 1182, Hintersteig 1

Situationsplan M. 1 : 500

