

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 21. November 2006

ABGABE DER LIEGENSCHAFT ROSENGASSE 16 IM BAURECHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG

Mit der Übernahme der Liegenschaft Rosengasse 26 (ehem. Jugendheim) durch die Imthurn'sche Stiftung kann die Stadt über die bisher vom MKS genutzte Liegenschaft Rosengasse 16 verfügen. Die Lage des Objektes ist dem beigefügten Situationsplan zu entnehmen.

2. HAUSGESCHICHTE

Die Rosengasse verbindet den grössten Platz in Schaffhausen, den Herrenacker, mit der Rheinstrasse, die parallel zum Rhein verläuft. Das ganze Quartier war schon in historischer Zeit das ruhigste Quartier der Stadt, war es doch weit entfernt von grossen Verkehrsstrassen und lauten Plätzen. Die historische Vogelflugansicht von Matthäus Merian aus dem Jahr 1644 zeigt das Quartier als Gebiet mit Einzelbauten, ummauerten Gärten und einem Baumbewuchs, so auch beim Haus "Zur weissen Rose". Auf dem Merian-Stich sind die Gebäude als rechteckiger, parallel zur Rosengasse angeordneter Hauptbau und als ebenfalls rechteckiger, kleinerer Hinterbau abgebildet. Im Gegensatz zum ausgeführten, im rechten Winkel zum Hauptbau liegenden Nebengebäude zeichnet Merian den kleineren Bau ebenfalls parallel zur Rosengasse ein. Hinter der Gebäudegruppe sind Gartenbeete, nördlich davon ein Baumgarten abgebildet.

Die Geschichte berichtet, dass das Gebäude 1575 vom Scharfrichter Christoph Käser errichtet worden sei. Davon zeugt ein Konsolstein unter dem Fassadenanker, der einen grimmigen Mann mit Bart zeigt, datiert 1575. Der Bauherr hatte öfters Besuch des städtischen Henkers, weshalb die heutige Rosengasse auch Henkergasse genannt wurde. Da Käser jedoch ein sitzames und redliches Leben führte und den dringlichen Wunsch hatte, sein Henkeramt abgeben zu können, schrieb der Rat ein Empfehlungsschreiben an den deutschen Kaiser Rudolf II. (der als oberster Herr in Standessachen zu entscheiden hatte), man solle den Christoph Käser aus seinem Amt entlassen. Der Henker überbrachte dem Kaiser das Gesuch persönlich an den Reichstag nach Augsburg und kam als freier Mann nach Schaffhausen zurück.

Weil das Henkeramt bei allen Makeln, die ihm anhafteten, ein einträgliches Geschäft war, konnte sich Käser ein stattliches Wohnhaus bauen. Aus Dankbarkeit für seine Entlassung aus dem Amt bezeichnete er die Liegenschaft als Phönix (in Anlehnung an den Phönix aus der Asche). In der ersten Hälfte des 17. Jh. gelangte der Bau in den Besitz der einflussreichen Familie Peyer, die das Gebäude über zwei Jahrhunderte besass. Sie taufte die Liegenschaft in Haus "Zur weissen Rose" um, und aus dem Henkergässchen wurde die lieblichere Rosengasse.

Der erste namentlich bekannte Besitzer aus dieser Familie war Jeremias Peyer (1595-1663), Stadtrichter, Grossrat und Mitglied der Zunft zum Schmiden. Er war verheiratet mit Barbara Bürgin (1605-1683), die ihm zahlreiche Kinder gebar. Jeremias Peyer war beim unglücklichen Zusammenbruch des Geschäftes seines Vaters Jeremias Peyer beteiligt und verlor dabei viel Geld. Zur Sühne musste er für drei Tage in den Diebesturm gehen, wehrlos sein und wurde aus der Zunft verbannt. 1648 rehabilitierte ihn das Stadtgericht wieder, er wurde 1651 Grossrat und konnte der Schmiedezunft wieder beitreten.

Neuer Hausbesitzer wurde sein Sohn Hans Jakob Peyer (1634-1699), der Stadthauptmann, Bibliothekar, Grossrat, Vogtrichter und Mitglied der Zunft der Schmiden war. Seine Frau Agnes Spleiss (1644-1694) gebar ihm 8 Kinder, von denen der Sohn Jeremias später Hausbesitzer werden sollte. Er soll ein missratener Sohn gewesen sein, liederlich und verschwenderisch. 1662 verurteilte ihn der Stadtrat wegen Unzucht und auf Ersuchen der Eltern wurde er enterbt. 15 Jahre später rehabilitierte ihn der Stadtrat wieder. Im Alter litt er an Melancholie.

Das Haus "Zur weissen Rose" verdankt ihm viel. Zwischen 1680 und 1690 baute Peyer die Liegenschaft weitgehend um. Änderungen im Treppenhaus, neue Stuckdecken im Hauptbau und im Anbau, neue Wetterfähnchen mit dem Peyer Wappen und neue Fenstergitter gegen die Rosengasse stammen aus dieser Umbauzeit. Später erbaute er das Wohnhaus zum Rosengarten am Rhein von Grund auf neu.

Nachfolger als Hausbesitzer war sein Sohn Jeremias Peyer (1673-1719), der mit Barbara Im Thurn verheiratet war. Peyer war Urteilssprecher, Grossrat, Kriegsrat und Mitglied der Zunft zum Schmiden. Da Jeremias Peyer ohne männliche Nachkommen starb, erbte die vierte Tochter Franziska Dorothea Peyer (1712-1776) 1730 das Haus "Zur weissen Rose". Da sie sich 1731 mit Johann Jakob Peyer im Hof (1705-1772) verheiratete, blieb die Liegenschaft im Peyer'schen Besitz. Diese Familie dürfte auch einen weiteren Umbau vorgenommen und all die Rokoko-Stuckdecken im 1. Obergeschoss in Auftrag

gegeben haben. Fortan blieb die Liegenschaft über Generationen in Frauenhänden.

Franziska Dorothea gebar eine Tochter Franziska Dorothea Peyer (1742), die sich mit einem Herrn Medicus Johann Jakob Peyer zur Rose verheiratete, und dieser Ehe wiederum entsprang eine zweite Tochter namens Franziska Dorothea (1766-1847). Diese ehelichte den Kantonsrat Johann Kaspar Ott (1786-1854), der nach dem Brandassekuranzregister die Weisse Rose 1817 übernahm. Deshalb blieb die Liegenschaft bis ins frühe 19. Jahrhundert in Familienbesitz.

Johann Kaspar Ott (1786-1854) war ein angesehener Schaffhauser, Kantonsrat und Säckelmeister. Da in der Zwischenzeit im Kanton Schaffhausen das Brandassekuranzregister eingeführt wurde, lassen sich die Funktionen der Liegenschaft erkennen. So erwähnt das Verzeichnis ein Wohnhaus und ein Nebengebäude mit Zimmer, ein Nebengebäude mit Magazin und Stallung sowie ein Magazin.

1833 kauft der Bankier Johann Konrad Zündel (1789-1853) die Liegenschaft. Zündel, ein angesehener Schaffhauser, war Präsident des Stadtgerichtes, Stadtrat und Polizeipräsident. In seiner Zeit erfuhr die Liegenschaft wohl keine grossen Veränderungen, auch in den späteren Jahren nicht, als die Weisse Rose nach dem Tod des Bankiers in den Besitz seiner Witwe überging.

1873 gelangt die Weisse Rose in den Besitz der öffentlichen Hand, als Ulrich Zündel-Frey (1823-1901) die Liegenschaft an den Kleinen Stadtrat von Schaffhausen verkauft. Er selber zieht in die Liegenschaft zum Rosenberg, das Haus "Zur weissen Rose" aber erhält verschiedene Funktionen: 1877 erwähnt das Brandassekuranzregister den Waisenhausfond als Besitzer, was eine Nutzung der Liegenschaft als Waisenhaus vermuten lässt.

Da das 1822 neu eingerichtete Schaffhauser Waisenhaus in jenen Jahren zu klein war, benützte der Waisenhausfond die Weisse Rose als Dépendance, die erst 1894 nicht mehr benötigt wurde, als der alte Bläsihof als Waisenhaus umgebaut und erweitert wurde. Darauf übernahm 1895 die Bürgergemeinde die Liegenschaft, die nunmehr als Lehrlingsheim und Musikschule diente und zum heutigen Zeitpunkt im Baurecht vergeben wird.

3. ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

Nach den Ausschreibungen in den Schaffhauser Zeitungen und der Aufnahme in die Immobilienplattform sh.immomarkt wurden im Juni 2006 Dokumentationen an insgesamt 19 Interessierte verschickt. Gleichzeitig wurden diese Unterlagen dem Kanton Schaffhausen zur Verfügung gestellt, der jedoch auf eine Bewerbung verzichtete.

Damit sich die Interessierten neben der umfassenden Dokumentation ein Bild vom Objekt verschaffen konnten, wurden sie zu einer Objektbesichtigung eingeladen, 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 Rosengasse 16 haben zwei Interessenten ihr Übernahmegesuch eingereicht.

Der eine Interessent hat sein Übernahmegesuch Anfang November 2006 zurückgezogen, da er in seinem Gesuch einen Gegenvorschlag zu festgelegten Konditionen eingereicht hat, obwohl die Bedingungen den Passus enthalten, "dass Bewerber, welche die vorgenannten Eingabebedingungen nicht erfüllen, vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden".

4. BAURECHTSINTERESSENTIN

Der Stadtrat hat, vorbehaltlich der Zustimmung des Grossen Stadtrates, Monica Trümpler-Rüedi den Vergabezuschlag erteilt. Die Baurechtsinteressentin möchte ihren Wohnsitz vom Breitequartier in die Schaffhauser Altstadt verlegen und die Liegenschaft "Zur weissen Rose" als Wohnhaus zu nutzen.

Zwei der drei vorgesehenen Wohnungen der beiden Obergeschosse und dem Dachgeschoss werden die Baurechtsinteressentin bzw. die Familie ihrer Tochter bewohnen. Die dritte Wohnung wird vermietet.

Die baulichen Eingriffe berücksichtigen die bauoriginale Struktur und die wertvolle Ausstattung der historischen Liegenschaft. Mit dem Rückbau der erdgeschossigen Eingangshalle in die bauoriginale Grösse besteht seitens der Baurechtsinteressentin die Absicht, diesen Raum und den Innenhof durch halböffentliche Anlässe zu nutzen. Dadurch wird das Baurecht zeitweise auch der Öffentlichkeit zugänglich.

5. FESTLEGUNG BAURECHTSLANDWERT

Dem Situationsplan ist zu entnehmen, dass sich in östlicher Ausrichtung ein für die Altstadtlage aussergewöhnlich grosser Innenhof befindet.

Auf Grund der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht vom 2. April 2002 wurden beim Amt für Grundstückschätzungen (AGS) Land- und Substanzwerte eingeholt. Diese Bewertung berücksichtigt die Nutzung insofern, als sich der Landwert aus der baulichen Nutzfläche und dem Mehrumschwung zusammensetzt:

Baurechtsflächen		AGS-Wert in Fr. / m2	BR-Landwert gem. Richtlinien (AGS ./. 25 %)
Baufläche	465 m2	Fr. 1'144.-- / m2	Fr. 860.-- / m2
Mehrumschwung	<u>386 m2</u>	Fr. 241.-- / m2	Fr. 180.-- / m2
Total	851 m2	(Fr. 734.-- m2 Ø)	(Fr. 551.-- / m2 Ø)

Wie bei anderen Baurechtsvergaben wird auch hier der "Gebäudemehrumschwung" als "übrige Nutzfläche" zum Baurecht geschlagen.

Der Berechtigten wird dieser Bereich wohl als Umgebungsnutzung zur Verfügung gestellt, jedoch auch die Unterhaltungspflicht überbunden.

6. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Zone:	Altstadtzone		
Objekt:	GB Nr. 529 umfasst eine Fläche von 851 m ² . Im östlichen Teil liegt ein grosszügiger Garten, der als Innenhof gegen die Nachbargrundstücke ausgerichtet ist. Als ehemaliges Bürgerhaus ist es mit historisch wertvoller Substanz ausgestattet.		
Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsinteressentin hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute erforderlich sind.		
Möglichkeiten:	Die Liegenschaft kann im Rahmen der Vorschriften für die Altstadtzone genutzt werden.		
Baurechtsdauer:	100 Jahre		
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes BK Nr. 523 beträgt Fr. 885'000.--.		
Baulandfläche:	Die erforderliche Baulandfläche beträgt 465 m ² und berücksichtigt den aktuellen, zonenbedingten Landanteil der Liegenschaft.		
Landpreis Baufläche:	Fr. 860.-- / m ²		
Mehrumschwung:	Der Mehrumschwung von ca. 386 m ² steht als Garten zur Verfügung. In diesem Landpreis ist keine bauliche Nutzung enthalten.		
Landpreis Mehrumschwung:	Fr. 180.-- / m ²		
Landwert gesamt:	Baufläche	465 m ²	Fr. 399'900.--
	Mehrumschwung	<u>386 m²</u>	<u>Fr. 69'480.--</u>
	Total	851 m ²	Fr. 469'380.--
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Althypothenken, 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 Baurechtszinseszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses 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 Grundstückschätzungen 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.
Reglement Wärmeverbund Herrenacker:	Die Liegenschaft Rosengasse 16 bezieht ihren Wärmebedarf aus der Zentrale des Wärmeverbundes Herrenacker. Die Baurechtsnehmerin übernimmt die vertraglichen Verpflichtungen (Reglement vom 10. Februar 1992 ist beigefügt). Der Abschluss des Wärmeliefervertrages erfolgt zwischen der Baurechtsnehmerin und dem Wärmeverbund Herrenacker.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgebungsland während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Baumbestand:	Die Eibe, der Feldahorn und die beiden Feigenbäume sind zu erhalten bzw. bei Abgang zu ersetzen. Pflegemassnahmen sind vor Ausführung mit der Stadtgärtnerei abzusprechen. Die Aufwendungen gehen zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Die Fassadenbegrünung ist zu erhalten und durch die Baurechtsnehmerin zu pflegen.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen.

	<p>Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.</p>
Bauökologie:	<p>Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.</p>
Veränderungsbeschränkung:	<p>Das Gebäude BK Nr. 523 ist ein schutzwürdiges Objekt (Baudenkmal). Äusseres und Inneres mit bauoriginaler Grundstruktur und Ausstattung (Fasadengliederung, Balkenlagen, Gewölbe und Dachkonstruktion).</p> <p>Das Gebäude gilt als Schutzobjekt und wird in das Gemeindeinventar, gestützt auf Art. 8 des Natur- und Heimatschutzgesetzes vom 12. 2. 1968, aufgenommen.</p> <p>Die Baurechtsnehmerin übernimmt gegenüber der Einwohnergemeinde Schaffhausen folgende Verpflichtungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Bauliche Veränderungen nach der Restaurierung und dem Umbau des Schutzobjektes (BK Nr. 523) 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:	<p>Die diesbezüglichen Grundlagen sind mit der Denkmalpflege vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.</p> <p>Die Projekteingabe hat folgende denkmalpflegerische Auflagen zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das Gebäude ist in seiner Grundsubstanz integral zu erhalten. Erhaltenswert ist insbesondere die Ausstattung mit historischen Böden, Täfern und Decken. ▪ Eine Wiederherstellung der Eingangshalle ist wünschenswert.
Planung / Baurealisierung:	<p>Die Planungs- und Bauarbeiten sind in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege auszuführen.</p> <p>Subventionen an die Restaurierungsarbeiten durch Kanton und Stadt sind möglich.</p>
Gebühren:	<p>Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.</p>

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. 14'000.-- zu vergüten.

7. EMPFEHLUNG DES STADTRAES

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

- Das umfassende Baurechtsgesuch zeigt auf, dass sich die Baurechtsinteressentin eingehend mit dem Bauvorhaben befasst hat.
- Mit dem sorgfältig ausgearbeiteten Projekt wird das Haus "Zur weissen Rose" wieder der Wohnnutzung zugeführt, die dem ehemaligen Bürgerhaus mit dem grosszügigen Innenhof gerecht wird. Die subtilen Eingriffe berücksichtigen die historische Grundstruktur und die wertvolle Ausstattung des Gebäudes.
- Mit dem Rückbau der Eingangshalle in die ursprüngliche Form erfährt das Gebäude wieder die ehemalige Grosszügigkeit. Für die Baurechtsnehmerin bietet sich dadurch auch die Gelegenheit, diesen Raum für halböffentliche Anlässe wie Lesungen und Kleinkonzerte zu nutzen, was die Liegenschaft für einen erweiterten Personenkreis zugänglich macht.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 529, Rosengasse 16, im Umfang von 851 m² im Baurecht an Monica Trümpler-Rüedi, Schildgutstrasse 12, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates 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 Rosengasse 16
- Übernahmegesuch und Projektstudie vom 15. September 2006

An die GPK-Mitglieder:
- Übernahmegesuch und Projektstudie vom 15. September 2006