

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 18. September 2007

VERGABE DER STÄDTISCHEN PARZELLE GB NR. 21'909, "THAYNGERSTRASSE", IM BAURECHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG

In seiner Sitzung vom 1. Februar 2005 hat der Grosse Stadtrat der Vergabe der Baurechtsparzelle "Thayngerstrasse" (Situationsplan beigelegt) an drei Einzelbaurechtsnehmer zugestimmt. Diese Baurechtsnehmer haben sich unter Berücksichtigung der Gestaltungsvorschriften der Dorfkernzone Herblingen um eine Baubewilligung bemüht, welche ihnen am 14. Juni 2005 ausgesprochen werden konnte. Die Bauherren beabsichtigten, ihre Bauvorhaben durch ein deutsches Generalunternehmen (GU) umzusetzen. Bei der konkreten Ausgestaltung des GU-Vertrages zeigten sich für die Bauherren jedoch markante Unterschiede gegenüber den vorher in Aussicht gestellten Bedingungen. Das geplante Vorhaben kam nie zu Stande, sondern führte zu einem bis heute andauernden Rechtsstreit. Für die Baurechtsnehmer hatte dies die Löschung der beurkundeten Baurechtsverträge zur Folge, verbunden mit der Bezahlung einer Konventionalstrafe gemäss Baurechtsbedingungen.

2. ÖFFENTLICHE AUSSCHREIBUNG

Nach erneuten öffentlichen Ausschreibungen in den Schaffhauser Tageszeitungen verschickte das Baureferat die Dokumentation über die Baurechtsparzelle "Thayngerstrasse" an zehn Interessierte. Diese wurden eingeladen, ihre Absichten in einer Konzeptstudie als Übernahmegesuch einzureichen. Daraufhin gingen vier Übernahmegesuche ein.

3. BAURECHTSINTERESSENTIN

Die Ismo AG wurde 2004 von Bernhard Sigg, Inhaber der Sigg Holzbau AG, Thayngen, und Stefan Imthurn, Inhaber der Imthurn AG, Tiefbau/Strassenbau, Thayngen, gegründet. Diese Firmen beschäftigen insgesamt 30 Mitarbeiter und bilden vier Lehrlinge aus. Die Ismo AG tritt als Baurechtsinteressentin auf. Sie sieht ihren Schwerpunkt in der Realisierung von Wohnbauten, wobei sie die Planung und Bauleitung jeweils verschiedenen Architekten in der Region überträgt. Bereits seit 1992 haben die Sigg Holzbau AG und die Imthurn AG zusammen in verschiedenen Baugesellschaften einige Bauprojekte realisiert.

Die eingereichte Bauprojektstudie beinhaltet ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohnungen, welches das Volumen der Häuser des Dorfkerns Herblingen übernimmt und sich gut in die heutige Baulücke einfügt.

Für die Baurechtsinteressenten ist noch offen, ob die Wohnungen durch Begründung der Liegenschaft im Stockwerkeigentum verkauft oder ob sie vermietet werden. Wie schon bei anderen von der Stadt Schaffhausen begründeten Baurechten wird durch Stockwerkeigentum das Baurecht weiteren Kreisen zugänglich.

4. BAURECHTSBEDINGUNGEN

Die nachstehend aufgeführten Modalitäten entsprechen den Richtlinien des Grossen Stadtrates und enthalten im Besonderen:

Objekt:	Grundstück GB Nr. 21'909, Dorfkernzone.
Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die ihre Baute bedingen.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Umgebung:	Bei der Umgebungsgestaltung soll der Charakter eines Obstgartens mit Hochstammobstbäumen realisiert werden. Der Unterhalt dieser Bäume obliegt der Baurechtsnehmerin.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Baurechtsfläche:	1'511 m ²
Landpreis:	Fr. 285.-- / m ²
Landwert:	Fr. 430'635.--

Baurechtszins:	<p>Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zur Zeit 3 ¼ %.</p> <p>Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.</p>
Zinspflicht:	<p>Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.</p>
Sicherung des Baurechtszinses:	<p>Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen.</p>
Anpassung des Landwertes:	<p>Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75 % angepasst.</p>
Heimfallentschädigung:	<p>Zu Gunsten der Baurechtsberechtigten ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes des auf der Baurechtsfläche errichteten Bauwerkes, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, vorgesehen.</p>
Vorkaufsrecht:	<p>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.</p>
Baubeginn:	<p>Die Baurechtsberechtigte 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.</p>
Rücktritt:	<p>Tritt die Baurechtsinteressentin nach der Zusprechung des Grossen Stadtrates vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 9'000.-- zu bezahlen.</p>
Bauökologie:	<p>Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.</p>

Planung / Projektierung: Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates (Hochbauamt, Tiefbauamt) und der Stadtgärtnerei vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.

Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts sowie die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstückschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

5. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Mit der Zustimmung zu dieser Baurechtsvergabe kann von einem erfahrenen Unternehmen ein Bauvorhaben umgesetzt werden, das einerseits durch das Wohnungsangebot den Dorfkern Herblingen bereichert und andererseits die Baulücke mit einem gut proportionierten Baukörper abrundet.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe der Parzelle GB Nr. 21'909, "Thayngerstrasse", an die Ismo AG, 8240 Thayngen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 11. September 2007 genannten Bedingungen zu.

NAMENS DES STADTRATES

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Situationsplan

An den GPK-Präsidenten:

- Dokumentation Baurechtsausschreibung
- Baurechtsgesuch

An GPK-Mitglieder:

- Baurechtsgesuch