

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 16. Oktober 2007

ABGABE DER LIEGENSCHAFT HINTERSTEIG 9 IM BAURECHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG

Den Baurechtsvergaben über die Liegenschaften Hintersteig 1, 3 und 7 hat der Grosse Stadtrat bereits zugestimmt. Mit einem straffen Bauprogramm haben Manuela Pigagnelli und Kurt Bruckner ihr Bauvorhaben in der Liegenschaft Hintersteig 3 umgesetzt. Kurt Bruckner hatte sein Atelier bisher in der angrenzenden Liegenschaft Hintersteig 9 eingemietet, so dass diese nun ebenfalls für eine Baurechtsvergabe frei wird.

2. BAURECHTSINTERESSENTEN

Der Grosse Stadtrat hat Shaban Daku, 8215 Hallau, mit Beschluss vom 23. Januar 2007 die Baurechtsliegenschaft Hintersteig 7 zugesprochen. Bedingt durch den Baufortschritt der Nachbarliegenschaft war zeitlich abzusehen, dass die Liegenschaft Hintersteig 9 bald verfügbar sein wird. Zusammen mit seinem Architekten hat Shaban Daku Überlegungen über diese Liegenschaft gemacht. In seinem Übernahmesuch zeigt Shaban Daku auf, dass er mit seiner Familie die Liegenschaft Hintersteig 9 und sein Sohn die kleinräumige Liegenschaft Hintersteig 7 bewohnen wollen. Folgende Überlegungen sprechen für die Vergabe dieses zweiten Baurechts an Shaban Daku:

- Wie bei anderen Baurechtsvergaben geniesst der Mieter oder Nachbar das Recht, sich ausserhalb der öffentlichen Ausschreibung um das Baurecht zu bewerben. Im vorliegenden Fall kann der Besitzer beider Liegenschaften die

besten Voraussetzungen für die optimale Nutzung und Ausrichtung auf den Aussenraum schaffen.

- Wie dem Situationsplan zu entnehmen ist, handelt es sich um zwei Kleinliegenschaften von 192 m² bzw. 173 m² Grundstücksflächen. Die Innen- und Aussenraumverhältnisse sind derart eingeschränkt, dass Bereiche der Liegenschaft Hintersteig 9 in direkter Grenzlage zum Aussenbereich der Liegenschaft Hintersteig 7 liegen, was die gegenseitige Privatsphäre einschränkt bzw. stören kann.
- Die Projektstudie berücksichtigt die Auflagen der Denkmalpflege und zeigt auf, dass zu Gunsten der Liegenschaft Hintersteig 7 verbesserte Lösungen getroffen werden können.

3. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Zone:	Ergänzungszone Altstadt
Objekt:	Grundstück GB Nr. 1180, Liegenschaft Hintersteig 9, Vers. Nr. 936B, Einfamilienhaus bestehend aus Keller, Erdgeschoss (Gewerberäumlichkeiten), 1. Obergeschoss und Dachgeschoss mit Terrasse.
Möglichkeit:	Das Objekt eignet sich für Wohn- und Dienstleistungszwecke.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes BK Nr. 936B beträgt Fr. 175'000.--.
Baurechtsfläche:	192 m ²
Landwert:	Fr. 550.-- / m ²
Landpreis:	Fr. 105'600.--
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zur Zeit 3 ¼ %. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf 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. Basis bildet der Indexstand bei Eintrag des Baurechts im Grundbuch.
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.
Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigte hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute erforderlich sind.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Gelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Abbruch Anbau:	Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich, den südlichen Anbau der Liegenschaft auf eigene Kosten abzureissen. Dieser Grundstücksteil steht ihm als Gartennutzung zur Verfügung.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin 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.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grosse Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 2'100.-- zu vergüten.
Bauökologie:	Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.

- Planung / Projektierung: Denkmalpflege
 Die Grundlagen dazu sind mit der Denkmalpflege vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen. Anlaufstelle:
 Hochbauamt der Stadt Schaffhausen, Hans Peter Mathis, Denkmalpfleger, Münstergasse 30, 8200 Schaffhausen, Tel. 052 632 53 78. Die Projekteingabe hat folgende denkmalpflegerischen Auflagen zu berücksichtigen:
- Das Äussere des Gebäudes ist integral zu erhalten.
 - Im Wohnteil sind das Treppenhaus und die Hausstruktur zu erhalten.
 - Die Planungs- und Bauarbeiten sind in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege auszuführen.
- Einsprache- bzw. Rekursverzicht: Die Baurechtsnehmerin nimmt davon Kenntnis, dass das städtische Areal "Bleiche" (GB Nrn. 1659, 5090, 5092) zur Überbauung durch Investoren ausgeschrieben wird. 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.
- Unter Kenntnisnahme dieser Randbedingungen verzichtet die Baurechtsinteressentin/Baurechtsnehmerin darauf, Einwand resp. Rekurs gegen dieses Bauvorhaben zu erheben.
- Dieser Einsprache- bzw. Rekursverzicht erlischt mit der Vollendung der geplanten Baute auf dem Areal "Bleiche".
- Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts sowie der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.

4. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Mit dieser Baurechtsvergabe können zwei kleinräumige Liegenschaften optimaler genutzt und der Bereich Hintersteig 1 bis 9 abgerundet werden. Die Sanierung dieser Häuserzeile setzt ein Zeichen im Zentrum der stadtentwicklungsnahen Umgebung Kiefer/Landhaus und Hintersteig/Bleiche.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 1180 im Umfang von 192 m² im Baurecht an Shaban Daku, Schweizerbundstrasse 1, 8215 Hallau, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 16. Oktober 2007 genannten Bedingungen zu.

NAMENS DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- Situationsplan

An den GPK-Präsidenten:
- Baurechtsdokumentation Hintersteig 9
- Übernahmegesuch und Projektstudie

An alle GPK-Mitglieder:
- Übernahmegesuch und Projektstudie