

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 24. April 2007

VERKAUF DER PARZELLE GB NR. 11'725, "ARTILLERIESTRASSE"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. VERKAUFSOBJEKT

Die Stadt Schaffhausen besitzt an der Artilleriestrasse das Grundstück GB Nr. 11'725, welches ursprünglich Bestandteil des Gesamtareals der Schulanlage Alpenblick, GB Nr. 6005, war und im südlichen Teil zahnförmig bis zur Artilleriestrasse reicht.

Die Grundstückfläche ist der Wohnzone W2 zugewiesen und wurde in der Vergangenheit als Familiengartenareal genutzt. Durch den Stadtrat wurde die Parzelle als entbehrlich taxiert, unter dem Vorbehalt, dass sich das Vertragsverhältnis mit dem Familiengartenverein einvernehmlich lösen lässt. Dies wurde in den vergangenen Monaten erreicht. Mit dem Verein für Familiengärten konnte ein neues Vertragsverhältnis ausgehandelt werden, so dass die zur Disposition stehende Teilfläche von GB Nr. 6005 als neues Grundstück GB Nr. 11'725 abparzelliert werden konnte und nun für eine neue Nutzung zur Verfügung steht. Entlang der Artilleriestrasse wurde ein in Zukunft möglich werdender Ausbau der Strasse entsprechend berücksichtigt.

Das kleinflächige Grundstück im Umfang von 470 m² eignet sich lediglich zur Realisierung einer sehr schmalen Wohnbaute oder zur Arrondierung und weiteren baulichen Nutzung der Nachbarparzellen.

Mit der Berechnung des aktuellen Verkehrswertes für GB Nr. 11'725 an dieser guten Wohnlage wurde wie gewohnt das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) beauftragt. Dieses ermittelte einen Verkaufspreis von Fr. 194'670.--, was bei einer Grundstückfläche von 470 m² einem Landpreis von Fr. 414.20 / m² entspricht.

2. KAUFINTERESSENTIN

Im Rahmen der vorbereitenden Massnahmen zur Abparzellierung der Grundstückfläche meldete die Eigentümerin des westlich anstossenden Grundstückes GB Nr. 6011, Frau Dr. Ruth Harder, Artilleriestrasse 35, 8200 Schaffhausen, Interesse an der käuflichen Übernahme des städtischen Grundstückes GB Nr. 11'725 an.

Die Liegenschaft der Interessentin wurde in den 30-er Jahren als Experimentierhaus für kostengünstige Einfamilienhäuser gebaut und weist enge Raumverhältnisse auf. Frau Ruth Harder legt mit ihrem Kaufgesuch gleichzeitig auch Ihre Absicht offen, auf dem städtischen Grundstück einen schmalen Baukörper zu realisieren, welcher so situiert und disponiert werden soll, dass er als funktionale Ergänzung des bestehenden Wohnhauses dienen kann, sich aber zu einem späteren Zeitpunkt auch problemlos wieder als eigenständige Baute nutzen lässt.

Die eingereichte Projektstudie sieht eine zweigeschossige Baute vor, die sich gut in die vorhandenen Strukturen einfügt. Die bestehende und die geplante Baute werden durch Terrassen und Garagierung verbunden. Eine vermietbare Atelierwohnung soll der Kaufinteressentin zu einem späteren Zeitpunkt als Wohnraum dienen.

Der östliche Grenzabstand der Liegenschaft Artilleriestrasse 35 unterschreitet den gesetzlichen Mindestabstand. Mit dem Erwerb des städtischen Grundstückes will die Interessentin diesen Missstand mittels einer Grenzkorrektur bereinigen.

3. VERKAUFSBEDINGUNGEN

Die Kaufinteressentin hat folgenden Kaufbedingungen zugestimmt:

Objekt:	GB Nr. 11'725
Zone:	W2
Fläche:	470 m ²
Kaufpreis:	Fr.194'670.-- (Fr. 414.20 / m ²)
Gebühren:	Die Gebühren für den grundbuchamtlichen Vollzug gehen vollständig zu Lasten der Erwerbberin.

4. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Nach Art. 25 lit. d Ziff. 3 der Stadtverfassung ist der Grosse Stadtrat abschliessend zuständig für den Verkauf von Grundstücken im Wert von über 100'000 bis 400'000 Franken. Gemäss ständiger Praxis werden städtische Grundstücke im Baurecht vergeben, wenn sie nach ihrer Lage für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind oder sie allenfalls künftig für eigene Bedürfnisse der Stadt von Bedeutung sein könnten. Beides ist vorliegend nicht der Fall.

Der Stadtrat beantragt Ihnen daher aus folgenden Gründen den Verkauf des Grundstückes:

- Die Grundstückfläche ist für die Stadt entbehrlich.
- Der Anschluss des Schulareals Alpenblick, GB Nr. 6005, an die Artilleriestrasse ist weiter östlich immer noch und in grösserem Ausmass gewährleistet.
- Der Kaufpreis basiert auf einer Verkehrswertschätzung des AGS, ist aus der Sicht des Stadtrates marktkonform und wird von der Interessentin vorbehaltlos akzeptiert.
- Mit dem Erwerb des städtischen Grundstückes GB Nr. 11'725 lässt sich der Grenzabstand der Parzelle GB Nr. 6011 auf das gesetzlich geforderte Mass neu festlegen.
- Durch den Einbezug des städtischen Grundstückes lässt sich ohne eigentümergehängige Servitute eine konzeptionelle Gestaltung von Terrasse und Garagierung realisieren, welche sich harmonisch in die bestehende Bebauungsstruktur der Artilleriestrasse eingliedern.
- Der an das Kaufgrundstück in östlicher Richtung angrenzende Eigentümer hat auf Kaufabsichten verzichtet und steht dem Vorhaben positiv gegenüber.

Auf eine Ausschreibung des Grundstückes wurde verzichtet, da es sich um ein relativ kleines Grundstück handelt, das aufgrund ungenügender Grenzabstände als Einzelparzelle nur eingeschränkt genutzt werden kann.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Zustimmung zu diesem Geschäft und unterbreitet Ihnen folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf des städtischen Grundstückes GB Nr. 11'725 "Artilleriestrasse", im Umfang von 470 m², an Frau Ruth Harder, Artilleriestrasse 35, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 24. April 2007 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- Situationsplan

Präsident GPK:
- Kaufgesuch mit Projektstudie vom 20. Oktober 2006
- Bewertungen Amt für Grundstückschätzungen vom 26. Juli 2006