

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 5. Juni 2007

VERKAUF DER PARZELLE GB NR. 6468, "HOFACKERSTRASSE 3"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. OBJEKT

Seit langem suchte der Stadtrat, vertreten durch das Baureferat, nach einer Lösung, um die prekäre Situation für die Fussgänger im Bereich der Busendstation Buchthalen zu verbessern. Fussgänger, die von der Alpenstrasse, oder von der Kirche Buchthalen her zum Bus gehen, stehen auf Höhe der Liegenschaft Hofackerstrasse 3 ungeschützt auf der Strasse. Da diese Fusswegverbindung sehr rege benutzt wird, gerade auch von vielen Schulkindern, tut Abhilfe dringend not.

Schon seit einigen Jahren steht das Baureferat daher mit den Eigentümern dieser Liegenschaft in Kontakt, um Möglichkeiten für eine Verbesserung zu diskutieren. Aus Rücksichtnahme auf den Gesundheitszustand der Eigentümer wurde das Ansinnen aber nicht forciert.

Zu Beginn des Jahres konnte die Liegenschaft nun durch die Stadt erworben werden. Basis für den Kaufabschluss bildete eine aktuelle Bewertung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS).

Das Grundstück mit einem Flächeninhalt von 417 m² liegt in der Wohnzone W3. Die Liegenschaft selbst stammt aus den 30er Jahren des letzten Jahrhunderts und weist einen sehr grossen Sanierungsbedarf auf.

Östlich an die Parzelle stossen die privaten Grundstücke der Überbauung "Hofacker", nördlich das Grundstück GB Nr. 6467, auf welchem ursprünglich ein Bauernhaus stand, das vor rund 2 Jahren abgebrochen wurde. An die Südgrenze stösst das städtische Grundstück GB Nr. 6994, welches ebenfalls in der Wohnzone W3 liegt. Diese städtische Parzelle kann baulich nicht genutzt werden. Sie dient als Wiese/Böschung gegen Trottoir und Hofackerstrasse und wäre zur Arrondierung der anstossenden Grundstücke geeignet.

2. NUTZUNGSABSICHTEN

Aus Sicht des Stadtrates soll an diesem Ort rasch möglichst eine bessere Lösung für die Verkehrsteilnehmerinnen und -teilnehmer, insbesondere die Fussgängerinnen und Fussgänger, gefunden werden. Verbunden mit der Abgabe der neu erworbenen Liegenschaft "Hofackerstrasse 3", soll längs der westlichen Grundstücksgrenze zur Hofackerstrasse eine Teilfläche für den Bau eines Trottoirs ausgeschieden und abparzelliert werden. Als Ausgleich für diese Landabtretung soll Landersatz ab dem städtischen Grundstück GB Nr. 6994 angeboten und gleichzeitig eine sinnvolle Arrondierung für die Parzelle GB Nr. 6468 gefunden werden. Das neue, durch das Grundstück GB Nr. 6468 führende Trottoir mündet über das Nachbargrundstück GB Nr. 6467 in die Hofackerstrasse.

Die verschiedenen Landabtretungen, ca. 62 m² ab GB Nr. 6468 und ca. 9 m² ab dem privaten Grundstück GB Nr. 6467, werden kompensiert durch eine Flächenerweiterung um ca. 174 m² ab GB Nr. 6994.

Die Hofackerstrasse selbst soll im Engpass zwischen Busendstation und Hintergasse auf eine Breite von 6,50 m erweitert werden und auf der westlichen Seite, längs des privaten Grundstückes GB Nr. 6404, mit einem Gehweg ausgestattet werden. Eine allfällig später notwendige Aufweitung der Hofackerstrasse Richtung Kirche, soll durch entsprechende Landreserven gesichert werden. Dies macht eine Abtretung von ca. 10 m² ab GB Nr. 6994 zu Gunsten des Strassengrundstückes erforderlich.

Die Flächenbereinigungen und Arrondierungen sind dem beiliegenden Situationsplan zu entnehmen.

3. VERKAUF DER LIEGENSCHAFT GB NR. 6468

Vorgesehen war, die erworbene Liegenschaft rasch möglichst im Baurecht abzutreten, um einerseits die Verbesserung für die Fussgänger schnell in Angriff nehmen zu können, andererseits um die dringend erforderliche Sanierung der Liegenschaft sicher zu stellen.

Etwa gleichzeitig mit den Kaufverhandlungen der Stadt über GB Nr. 6468 wurde auch das Nachbargrundstück des ehemaligen Bauernhauses, GB Nr. 6467, Verkaufsgegenstand. Käuferin des Grundstückes ist die WKS Elektroplanung AG, Schaffhausen. Diese beabsichtigt den Bau eines kleinen Mehrfamilienhauses an diesem Ort. Im Rahmen ihrer Planung bewirbt sich nun die Bauherrschaft um den Kauf des Grundstückes GB Nr. 6468 von der Stadt.

4. KAUFINTERESSENTIN

Hinter der Bezeichnung WKS Elektroplanung AG stehen die beiden Unternehmer Bruno Wagen und Urs Schlegel. Die Unternehmung WKS Elektroplanung AG besteht seit 1993 und hat ihren Sitz am Mühlentalsträsschen 11 in Schaffhausen. Die Firma ist schon verschiedentlich als Investorin von Bauvorhaben in der Region Schaffhausen aufgetreten und weist sich über entsprechende Erfahrung aus.

Im Rahmen der Projektausarbeitung zeigte sich, dass das Bauvorhaben auf dem unüberbauten Grundstück GB Nr. 6467 der WKS auf eine gute und enge Kooperationsbereitschaft der Stadt als Eigentümerin des Nachbargrundstückes GB Nr. 6468 angewiesen ist. Die Projektstudie sieht unter anderem eine Zufahrt zur geplanten Einstellhalle längs der gemeinsamen Grundstücksgrenze vor. Die Stadt andererseits ist darauf angewiesen, eine kleine Teilfläche von GB Nr. 6467 erwerben zu können, um das geplante Trottoir realisieren zu können.

Mit dem Erwerb des städtischen Grundstückes kann die Interessentin WKS ihre Planung weiter treiben und die baurechtlichen und grundbuchlichen Probleme selbst regeln.

5. VERKAUFSBEDINGUNGEN

Die Kaufinteressentin hat folgenden Kaufbedingungen zugestimmt:

Objekt:	GB Nr. 6468 (erweitert)
Zone:	W3
Fläche:	ca. 530 m ² (neuer Bestand)
Verkaufspreis:	Fr. 300'000.--
Gebühren:	Die Gebühren für Vermessung und den grundbuchamtlichen Vollzug werden von den Parteien je hälftig übernommen.

6. 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 Liegenschaft GB Nr. 6468 wurde gezielt erworben, um den Schutz der Verkehrsteilnehmer in diesem Bereich zu verbessern.
- Der Fussgängerschutz im Bereich der Busendstation Buchthalen ist durch die vorgesehenen Landabtretungen und -arrondierungen gewährleistet.
- Die Landreserven für eine in Zukunft möglich werdende Aufweitung der Hofackerstrasse sind gesichert.
- Die Liegenschaft ist für die Stadt entbehrlich.

- Der Kaufpreis basiert auf einer Verkehrswertschätzung des AGS, ist aus der Sicht des Stadtrates marktkonform und wird von der Interessentin akzeptiert.
- Mit dem Erwerb des städtischen Grundstückes GB Nr. 6468 durch die Investorin von GB Nr. 6467 lassen sich baurechtliche und grundbuchtechnische Probleme einfach lösen.
- Gleichzeitig mit der Realisierung des Neubauvorhabens wird auch die Altliegenschaft auf GB Nr. 6468 saniert.

Auf eine Ausschreibung der Liegenschaft wurde verzichtet, da sich die anstehenden Probleme nur in Zusammenarbeit und im Einverständnis mit der Interessentin als Grundeigentümerin der Nachbarparzelle GB Nr. 6467 lösen lassen.

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. 6468 "Hofackerstrasse 3", im Umfang von ca. 530 m², an die WKS Elektroplanung AG, Mühlentalsträsschen 11, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 5. Juni 2007 genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- Situationsplan

Für die GPK:
- Kaufgesuch
- Projektstudie
- Bewertungen AGS 18.5.2006