

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 29. Juli 2008

**VERKAUF UND ABGABE IM BAURECHT VON TEILFLÄCHEN DER
STÄDTISCHEN GRUNDSTÜCKE GB NR. 167, 796, 2800, 2801, 3453
UND 4270 AN DER "BACHSTRASSE" UND "MUNOTHALDE"**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. BAURECHTSINTERESSENTIN

Die Klaiber Immobilien AG erwarb von der bisherigen Eigentümerin, der Firma Jos. Schneider's Erben, das Grundstück GB Nr. 798, mit den beiden Liegenschaften Bachstrasse 30.

Im Rahmen eines Studienauftrages der ehemaligen Liegenschaftsbesitzer wurde die Erhaltenswürdigkeit der bestehenden Bauten abgeklärt. Aus Sicht der Denkmalpflege wurde grünes Licht für einen Neubau gegeben. Die neuen Eigentümer haben in Kenntnis des Wettbewerbes das Projekt weiter entwickelt. Das Resultat wurde in Absprache mit der Stadtbildkommission verfeinert und liegt jetzt als Baugesuch vor.

2. BAUABSICHT

Nebst einem Wohn-/Dienstleistungsgebäudes ist die Erstellung eines unterirdischen Parkhauses vorgesehen, welches sowohl dem Eigenbedarf, mehrheitlich aber der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen soll. Insgesamt werden in dieser Anlage 114 Parkplätze realisiert. Davon können etwa 90 als weisse, öffentliche PP angeboten werden.

Die Stellung der Wohnbaute soll nach Ansicht der Stadtbildkommission in etwa die Flucht der bestehenden, südlichen Gebäudezeile aufnehmen und daher nicht exakt auf die bestehende Grenze gesetzt werden, sondern in den überbreiten Trottoirstreifen hineinragen.

Die Realisierung eines Parkhauses an diesem Ort entspricht der städtischen Parkraumplanung, welche die Erstellung verschiedener Parkieranlagen am Rande der Altstadt vorsieht. Damit verbunden ist im Gegenzug die Kompensation von Parkplätzen im Altstadtbereich gemäss städtischer Parkraumplanung. Der Stadtrat sieht vor, in unmittelbarer Umgebung, bestehende, öffentlich zugängliche Parkplätze zu kompensieren. Der Zeitplan, die Gestaltung und Verkehrsführung wird unter Einbezug der Arbeitsgruppe "Attraktivierung Altstadt" festgelegt. Insbesondere ist der Bau der Tiefgaragen im Bleiche-/Diana-Areal abzuwarten, bevor weitere Parkplätze im Altstadtbereich kompensiert werden können.

3. BEANSPRUCHUNG STÄDTISCHER GRUNDSTÜCKE

Damit das projektierte Bauvorhaben mit dem unterirdischen Parkhaus realisiert werden kann, ist eine Ausdehnung auf die städtischen Grundstücke GB Nr. 167 (Trottoir Bachstrasse), GB Nr. 796 (Restgrundstück südlich Hirschweg), Nr. 4270 (Hirschweg, Unterquerung Treppe), Nr. 2800 und Nr. 2801 (Munothalde mit Munothaldenweg und Kindergartengebäuden), sowie GB Nr. 3453 (Liegenschaft Bachstrasse 34) notwendig. Die benötigte Trottoirfläche soll durch einen Verkauf geregelt werden, die übrigen betroffenen Grundstücke, resp. die entsprechenden Teilflächen davon, sollen im Baurecht an die Investorin abgetreten werden. Insgesamt beträgt die Flächenbeanspruchung, welche noch durch eine genaue Messurkunde ermittelt wird, ungefähr 1'300 m².

Das Grundstück GB Nr. 3453 umfasst die Liegenschaft Bachstrasse 34 welche in den letzten Jahrzehnten als Pedellenwohnung diente und seit einiger Zeit als Atelier genutzt wird. Eine Weiterverwendung als Wohnhaus ist nicht mehr möglich. Die Liegenschaft ist stark sanierungsbedürftig (zum Teil baufällig) und müsste von Grund auf renoviert, resp. erneuert werden. Ein Aufwand der sich über den zu erwartenden Mietzins nie decken würde. Aus dieser Sicht ist ein Abbruch zu verantworten, insbesondere da das Objekt nicht als schutzwürdig gilt.

Nach den Bauarbeiten müssen Fussweg und Grünanlage wieder instand gestellt werden. Die Fussgänger-Passerelle über die Bachstrasse soll abgebrochen und durch einen Fussgängerstreifen im Bereich Pfarrhofgasse ersetzt werden. Eine entsprechende Studie des Tiefbauamtes zeigt die Machbarkeit dieser Lösung auf.

Das unterirdische Parkhaus befindet sich - soweit es die städtischen Grundstücke betrifft - in der ZöBAG, in der gem. Art. 47 BauO nur öffentliche, bzw. in öffentlichem Interesse stehende Bauten und Anlagen zulässig sind. Das Parkhaus dient überwiegend der öffentlichen Parkierung, so dass die Zonenkonformität in der ZöBAG bejaht werden kann. Die Anzahl öffentlich benutzbarer Parkplätze wird zwingend im Baurechtsvertrag festgehalten.

4. VERKAUF TROTTOIR-LANDFLÄCHE

Die beigegeführten Situationspläne zeigen, in welchem Ausmass die verschiedenen städtischen Grundstücke durch das beabsichtigte Projekt betroffen sind. Wie erwähnt, soll die Wohn-/Dienstleistungsbaute die Flucht der bestehenden Häuserzeile Bachstrasse aufnehmen und kommt so mit ihrer Westfassade in den überbreiten Trottoirstreifen von GB Nr. 167 (Bachstrasse) zu liegen. Ebenso auch die Kante des Hofplatzes, welche zur Niveaueausgleichung im Trottoir eine Stufe benötigt. Die Abtretung dieser total ca. 30 m² soll von der Investorin mit einer Pauschalvergütung von Fr. 35'000.- abgegolten werden. Die Abtretung dieser Trottoirfläche erfordert noch eine Entwidmung und Umzonung der beanspruchten Fläche von GB Nr. 167.

5. BAURECHTSPARZELLE

Die beigegeführten Situationspläne zeigen, in welchem Ausmass die verschiedenen städtischen Grundstücke durch das beabsichtigte Baurecht betroffen sind.

Die mit dem Baurecht belasteten städtischen Grundstückflächen von GB Nr. 796, 4270 (Unterquerung Treppe), 2800, 2801 und 3453 (Planbeilage 2) sollen vorgängig in einem Grundstück vereinigt werden.

Auf Grund des eingereichten Bauprojektes beträgt der Landbedarf ab den genannten städtischen Grundstücken insgesamt ca. 1'300 m².

6. BAURECHTSBEDINGUNGEN

Der Landwert basiert auf einer aktuellen Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstücksschätzungen (AGS). Die übrigen Vertragsbedingungen entsprechen den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Baurechtsvergabe zu folgenden Bedingungen:

Lage:	Bachstrasse / Munothalde
Grundstücke :	Parzellen, resp. Teilflächen von GB Nr. 796, 2800, 2801, 3453 und 4270.
Zone :	Verkehrsfläche/Altstadtzone/ZöBAG
Baurechtsfläche:	total ca. 1'300 m ²
Preis :	Fr. 290.--/m ² , was 75% des vom AGS ermittelten Verkehrswertes von Fr. 386.--/m ² entspricht.
Landwert:	Fr. 377'000.--

Möglichkeiten:	Realisierung einer unterirdischen Parkierungsanlage mit Personenzugang und Abluftkamin. Weitere Hochbauten auf der Baurechtsfläche sind nicht gestattet. Die Planung hat sich an die geltenden Bauvorschriften zu halten und ist in enger Absprache mit den städtischen Verwaltungsabteilungen vorzunehmen.
Auflage:	<p>Im geplanten Parkhaus sind von den 114 Abstellplätzen 90 Parkplätze dauernd für die Benützung durch die Öffentlichkeit bereit zu stellen.</p> <p>Die Zugänglichkeit ist jederzeit zu gewährleisten und die Bewirtschaftung hat durch die Baurechtsnehmerin zu erfolgen.</p> <p>Die Gebühren für die von der Öffentlichkeit benutzbaren Parkplätze sind unter Berücksichtigung der Baukosten und des städtischen Regimes sowie vergleichbaren Anlagen, in Absprache mit dem Stadtrat und den zuständigen Organen der Verwaltungspolizei festzulegen.</p>
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Baurechtszins:	<p>Die Verzinsung des Baurechtslandwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes für erst-rangige Althypotheken der Schaffhauser Kantonalbank, welcher ab 1. August 2008 bei 3,5 % liegt.</p> <p>Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang gemäss Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.</p>
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.

Heimfall-entschädigung:	Zu Gunsten der Baurechtsnehmerin ist eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dann-zumaligen Verkehrswertes des auf der Baurechtsfläche errichteten Bauwerkes, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, vorgesehen. Die Kosten für die erforderliche Verkehrswertschätzung teilen sich die Parteien je zur Hälfte.
Erschliessung Parzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie die zum Baurecht gehörenden, oberirdischen Bauteile während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Grünanlage und Weg:	Der Munothaldenweg samt Grünanlage und Brunnen ist nach Erstellung des Parkhauses durch die Baurechtsnehmerin nach Massgabe des Tiefbauamtes und der Stadtgärtnerei wieder instand zu stellen. Der spätere Unterhalt obliegt der Stadt. Unterhaltspflicht und Wegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sind als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen.
Fussgängerübergang:	Der Ersatz der Fussgängerpassarelle Bachstrasse durch einen Fussgängerstreifen mit Mittelschutzinsel und Anordnung eines Mehrzweckstreifens, richtet sich nach dem Stadtratsbeschluss vom 1. Juli 2008.
Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen zu deponieren.
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, ohne Weiteres vom Baurechtsvertrag zurückzutreten, unter sämtlichen Kostenfolgen zu Lasten der Bauberechtigten.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so

- hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal Fr. 5'000.-- zu bezahlen.
- Bauökologie:** Bei der Materialwahl sind die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
- Planung / Projektierung:** Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit folgenden Verwaltungsabteilungen abzusprechen:
- Planungsbüro (Bauvorschriften)
 - Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt, Wegführung)
 - Stadtgärtnerei (Begrünung und Bepflanzung)
- Vermessungskosten:** Die Kosten für die Vermessung der Baurechtsparzelle übernimmt zu 100% die Baurechtsnehmerin.
- Gebühren:** Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstücksschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

7. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat erachtet die Realisierung eines kleinen Parkhauses an diesem Ort als sinnvoll. Das Vorhaben stellt einen weiteren Mosaikstein in der städtischen Parkraumplanung dar. Durch dieses Angebot kann eine Anzahl öffentlicher Parkplätze im Zentrum der Altstadt kompensiert werden.

Die Realisierung des geplanten Wohn- und Dienstleistungsgebäudes an der Bachstrasse entspricht einem Wettbewerbsresultat, welches in enger Zusammenarbeit mit dem städtischen Hochbauamt und der Stadtbildkommission erarbeitet wurde.

Das Projekt bietet zudem die Chance, die Situation eines fussgänger- und behindertengerechten Strassenüberganges im Bereich Pfarrhofgasse-Bachstrasse-Munothaldenweg/Hirschweg zu realisieren.

Gestützt auf vorstehende Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf einer Teilfläche von ca. 30 m² ab GB Nr. 167 (Trottoir Bachstrasse) sowie der Vergabe von Grundstücken, resp. Teilflächen der städtischen Parzellen GB Nr. 796, Nr. 2800, Nr. 2801, Nr. 3453 und Nr. 4270 "Bachstrasse/Munothalde", im Umfang von ca. 1'300 m², im Baurecht an die Klaiber Immobilien AG, Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 29. Juli 2008 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Ilona Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilage:

- Situationspläne 1 + 2

An alle GPK-Mitglieder:

- Übernahmegesuch
- Grundriss EG.
- Schnitt