

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 8. April 2008

ABGABE DER LIEGENSCHAFT LINDLIWEG 25 IM BAURECHT

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. EINLEITUNG

Durch die Reorganisation der Städtischen Werke gelangten verschiedene nicht betriebsnotwendige Liegenschaften, darunter auch das Objekt Lindliweg 25, in das Immobilien-Portefeuille des Baureferates. Obwohl sich diese Liegenschaft in der Freihaltezone befindet, kann sie der Stadtrat als entbehrlich erklären. Die Wohnungen dieses Dreifamilienhauses und die dazugehörige Garage sind vermietet. Dem beigefügten Situationsplan ist die Lage dieser Objekte zu entnehmen.

Für die Baurechtsvergabe wurde der Bereich des Lindliweges abparzelliert. Es besteht die Absicht, die Garage vorerst weiterhin zu vermieten und den dazugehörigen Grundstücksteil mit der Fusswegverbindung in städtischem Besitz zu behalten.

2. BAURECHTSINTERESSENTEN

Wie bei anderen Baurechtsvergaben bereits praktiziert, geniessen die Mieter das Recht, sich ausserhalb der öffentlichen Ausschreibung um das Baurecht zu bewerben. Im vorliegenden Fall wurde der heutigen Mieterschaft diese Gelegenheit geboten und ihnen die Baurechtsbedingungen vorgängig unterbreitet.

Im gemeinsamen Übernahmege such vom 26. Januar 2008 bewerben sich die derzeitigen Mieterinnen und Mieter:

- Laslo und Ruth Thoma-Rüeggsegger
- Urs Röllin und Dorothea Richli-Röllin
- Marie Oestergren

um die Übernahme der Liegenschaft Lindliweg 25 im Baurecht. Sie haben die Absicht, das Baurecht im Stockwerk zu begründen und ihre Wohnungen weiterhin selber zu bewohnen. Durch dieses Übernahmege such erübrigt sich eine öffentliche Ausschreibung.

3. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigten haben einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute allenfalls noch erforderlich sind.
Zone:	Das Objekt befindet sich in der Freihaltezone, in der gemäss Art. 54 BauO aus Gründen des Natur-, Landschafts-, Ortsbild- oder Heimatschutzes weder öffentliche noch private Bauten errichtet werden dürfen. Das Objekt kann jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 48 Baugesetz in Anspruch nehmen, wonach bestehende Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften nicht entsprechen, im Rahmen der Bestimmungen von Art. 48 in ihrem Bestand garantiert sind. Erneuerungen oder teilweise Änderungen sind zulässig, wenn der bauliche Zustand hinsichtlich Form, Stellung, Gestaltung, Umfang und Nutzung im Wesentlichen erhalten bleibt.
Nutzungsüberlagerung:	Grundwasserschutzzone 2b
Objekt:	Das Grundstück GB Nr. 2'937 ist nach Südwesten hin stark geneigt. Im Untergeschoss des Wohnhauses, Vers. Nr. 1'572, befinden sich Mieterkeller, Waschküche, Veloraum, Heizraum, Korridor und Treppe. Das Erd- und 1. Obergeschoss umfassen je eine 5-Zimmer-Wohnung, das Dachgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung.
Möglichkeit:	Das Objekt Lindliweg 25 eignet sich zur weiteren Nutzung als Wohnhaus.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes, Vers. Nr. 1'572, beträgt gemäss AGS-Bewertung Fr. 717'000.--.
Baurechtsfläche:	880 m ²
Landwert:	Fr. 260.-- / m ² (75 % von Fr. 342.-- / m ²)
Landpreis:	Fr. 228'800.--

Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zurzeit 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.
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 Inhaber des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Gelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Umgebung und Baumbestand:	Die Elemente der Gartengestaltung (Strassenmauer, Gartenportal, Wegführung) sollen, gemäss Beurteilung durch die Stadtgärtnerei, erhalten bleiben. Beidseits des Gartenportals stehen eine Eibe, eine mehrstämmige Thuja und weiter stadtwärts eine Tanne. Diese Bäume und die Haselnussbüsche sind erhaltenswert. An der Grenze zu GB Nr. 4'984 steht eine Eiche mit Faulstellen, die mittelfristig gefällt werden muss. Dort ist eine Ersatzpflanzung mit einem Grossbaum vorzunehmen.
Bauökologie:	Bei Veränderungen am Baurechtsobjekt sind bei der Materialwahl die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.

- Gebühren: Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.
- Rücktritt: Treten die Baurechtsnehmer nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, haben sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 14'700.-- zu vergüten.

4. EMPFEHLUNG DES STADTRAES

Mit dieser Baurechtsvergabe können die langjährigen Bewohner die von ihnen gemietete Liegenschaft gemeinsam übernehmen. Für die Bewerber bietet sich die Möglichkeit, durch die Baurechtsübernahme die Liegenschaft im Stockwerkeigentum zu begründen und so die eigenen und gemeinsamen Räumlichkeiten bezüglich Nutzung und Unterhalt zu definieren.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 2'937 im Umfang von 880 m² im Baurecht an Laslo + Ruth Thoma-Rüeggsegger, Urs Röllin + Dorothea Richli-Röllin und Marie Oestergren, Lindliweg 25, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 8. April 2008 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- Situationsplan

An den GPK-Präsidenten:
- Baurechtsdokumentation Lindliweg 25
- Übernahmege such
- Bewertungen AGS vom 21. Juni 2007

An alle GPK-Mitglieder:
- Übernahmege such