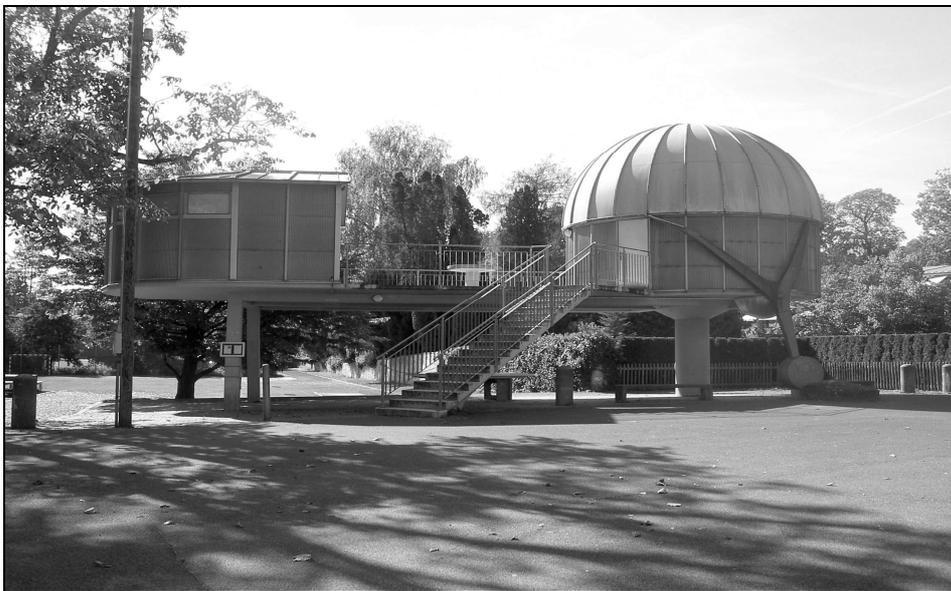


An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 20. Oktober 2009

Baurecht auf Parzelle 1355 für die Naturforschende Gesellschaft Schaffhausen, NGSH, zur Errichtung einer neuen Sternwarte



Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Abgabe eines Teils der Liegenschaft 1355 im Baurecht an die Naturforschende Gesellschaft Schaffhausen (NGSH), welche an dieser Stelle Ihr Projekt „Neue Sternwarte“ umsetzen möchte.

1. EINLEITUNG

Die Dr. hc. Hans Rohr Sternwarte Schaffhausen gehört der Stadt Schaffhausen und wird seit 1960 von der Astronomischen Arbeitsgruppe der Naturforschenden Gesellschaft Schaffhausen (NGSH) ehrenamtlich betrieben. Grundlage bildet der Schenkungsvertrag vom 9. Januar 1962 zwischen der NGSH und der Stadt Schaffhausen. Darin verpflichtete sich die Stadt Schaffhausen, die Sternwarte „in ordnungsgemäsem Zustande und betriebsbereit zu halten“ sowie die Kosten für "Telephon, Kraft- und Lichtstrom" zu übernehmen. Im Gegenzug hat die Astronomische Arbeitsgruppe (AAG) der NGSH den Betrieb sicherzustellen. Seit einigen Jahren ist der Betrieb jedoch nur noch mit Einschränkungen möglich. Bäume und Bauten schränken die astronomischen Beobachtungen ein. Mond und Planeten, aber auch Ereignisse wie Finsternisse, bleiben oftmals durch Hindernisse verborgen. Auch die seit den sechziger Jahren zugenommenen Lichtemissionen beeinträchtigen den Betrieb. Der zur Sternwarte gehörende Schulungsraum ist für die heutigen Schulklassengrössen zu klein und zudem nicht isoliert. Ein Heizen mit Elektroöfen ist in der heutigen Zeit nicht mehr vertretbar. Da bei 50 % der Gruppenführungen aufgrund der Witterung auf das Schlechtwetterprogramm zurückgegriffen werden muss, ist ein Schulungsraum unmittelbar neben dem Observatorium (Beobachtungsplattform) unabdingbar.

Der dringend zu tätige Aufwand für die Instandsetzung des Gebäudes beträgt gemäss den Schätzungen der Stadt Schaffhausen rund Fr. 200'000.-. Die Nachteile, die durch den Standort gegeben sind, lassen sich durch eine Renovation aus Sicht der Betreiber allerdings nicht beseitigen.

Bedarf für eine Sternwarte

Die bestehende Sternwarte wird alljährlich von über 1'000 Interessierten aus der Stadt und aus der Region, vorab von Schülerinnen und Schülern, besucht. Dank der Sternwarte wird die Astronomie für Familien, für Private und auch für die Schulen erlebbar gemacht. Bei einem Fehlen dieses Angebots müssten die Interessierten auf den Blick durch das Teleskop verzichten oder nach Bülach, Winterthur oder Kreuzlingen reisen. Eine Sternwarte kann einen Beitrag zu einer sinnvollen Freizeitbeschäftigung leisten und trägt zur kulturellen Vielfalt in der Region bei. Bereits haben 10 Gemeinden des Kantons Schaffhausen finanzielle Beiträge an eine neue Sternwarte gesprochen. Von einer Sternwarte auf Stadtgebiet wären Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Schaffhausen die Hauptnutzer.

Standort einer neuen Sternwarte

Die Evaluation eines Standortes erfolgte durch die NGSCH in enger Zusammenarbeit mit dem Baureferat der Stadt Schaffhausen anhand einer Reihe von Kriterien, wie etwa Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln, möglichst geringe Lichtimmissionen, Standort ausserhalb von BLN - Gebieten, möglichst nebelfreie Zone und möglichst tiefe Horizontlinie. Als Folge dieses Prozesses stellte sich das Grundstück mit der Grundbuch - Nr. 1355 (4117m²) als das unter den gegebenen Kriterien geeignetste heraus. Grundstückbesitzer ist der Landwirt Hans Keller. Er hat sich bereit erklärt, dieses Grundstück gegen das Grundstück mit der Grundbuch - Nr. 1356 (4133m²) abzutauschen. Dies vorbehältlich der Genehmigung durch das kantonale Landwirtschaftsamt.

Der Stadtrat befürwortet den Landabtausch unabhängig vom Projekt „Neue Sternwarte“ auch aus praktischen Gründen und wird diesen vollziehen.

Errichtung Baurecht zu Gunsten NGSCH

Auf dem Grundstück 1355 soll ein unentgeltliches Baurecht zu Gunsten der NGSCH in der Grösse von ca. 1'290 m² gemäss Beilage errichtet werden. Die Regelung der Durchleitungsrechte betreffend Erschliessung der Parzelle 1355 und auch die Auflösung des bestehenden Baurechtes, GSR-Beschluss vom 25. November 1986, auf Parzelle 1356, sowie der neu zu erstellende Pachtvertrag zu Gunsten Hans Keller auf der Restparzelle 1355 sind die Folge.

Neubau Sternwarte und Unterhaltsbeitrag der Stadt Schaffhausen

Gestützt auf die Standortevaluation der NGSCH gab der Stadtrat mit Beschluss vom 10. März 2009 grünes Licht für ein Vorprojekt. Für die Realisierung des Projektes wird mit Kosten in der Höhe von Fr. 950'000.- gerechnet. Der im Budget 2008 der Stadt vorgesehene Betrag in der Höhe Fr. 200'000.- wird der NGSCH für den Bau der neuen Sternwarte zur Verfügung gestellt.

Wie bereits im Falle der bestehenden Sternwarte, soll auch die neue Sternwarte ohne Entgelt durch die NGSCH betrieben werden. Die Höhe der Betriebskosten von Sternwarten vergleichbarer Grösse in der Schweiz betragen ca. Fr. 15'000.- jährlich. Zu den Kosten gehören die Instandhaltung der technischen Einrichtung, der Unterhalt des Gebäudes und die Nebenkosten. Der Stadtrat beantragt, diese wiederkehrenden Kosten im Rahmen einer Leistungsvereinbarung mit der NGSCH zu tragen. Diese sollen indexiert und jeweils jährlich gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) angepasst werden. Die diesen Betrag übersteigenden Kosten gehen vollumfänglich zu Lasten der NGSCH. Die mit der Naturforschenden Gesellschaft Schaffhausen geschlossenen Verträge betreffend die alte Sternwarte beim Schulhaus Steig werden aufgehoben und über den Verwendungszweck der alten Sternwarte entscheidet die Stadt Schaffhausen als Beschenkte frei von jeglicher Verpflichtung.

2. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Baurechtsparzelle: Die Baurechtsparzelle auf GB Nr. 1355 gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als nicht erschlossen. Die Baurechtsberechtigten haben die Anschlussgebühren und die Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für die Baute erforderlich sind.

	Die Durchleitungs- und Anschlussrechte sowie weitere notwendige Dienstbarkeiten sind von der Baurechtsberechtigten mit den Anstössern zu regeln. Die Stadt erteilt die für den Betrieb notwendigen Rechte.
Zone:	Das Objekt befindet sich in der Landwirtschaftszone.
Objekt:	Die, vorbehältlich der Zustimmung des kantonalen Landwirtschaftsamts, ins Eigentum der Stadt zu überführende Tauschliegenschaft Parzelle 1355 wird heute für Ackerbau genutzt und von Landwirt Hans Keller bewirtschaftet.
Zweck:	Das Grundstück eignet sich für die vorgesehene Nutzung als Standort für die Sternwarte. Es ist nur diese spezifische Nutzung erlaubt.
Baurechtsdauer:	60 Jahre
Baurechtsfläche:	ca. 1290 m ²
Landwert:	Fr. 6.35 / m ² (100%) gem. Landwirtschaftsamt
Landpreis:	Fr. 8'192. – (100%)
Baurechtszins:	Auf eine Verzinsung des Landwertes wird aufgrund des öffentlichen Interesses verzichtet.
Heimfallentschädigung:	Eine Heimfallentschädigung entfällt aufgrund der besonderen Umstände. Die Liegenschaft geht somit zum Zeitpunkt des Heimfalls entschädigungslos ins Eigentum der Stadt über.
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 / Pacht:	Der Bereich Wald und Landschaft der Stadt Schaffhausen wird für die Restparzelle (ca. 2'827m ²) GB 1355 mit Landwirt Hans Keller einen neuen Pachtvertrag ausarbeiten. Die Stadt bietet Hand, die Bepflanzung als Massnahme für einen Blendschutz über den Forstbetrieb einzuleiten.

Bauökologie:	Für das Bauprojekt sind bei der Materialwahl die bau-ökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Gebühren:	Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts sowie der Messurkunde für das Baurecht trägt der Baurechtsnehmer vollumfänglich.
Rücktritt:	Treten die Baurechtsnehmer nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, haben sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von pauschal Fr. 10'000.-- zu vergüten.
Bestehendes Baurecht:	Das bestehende Baurecht auf der zu tauschenden Parzelle GB 1356, zu Gunsten Hans Keller, wird wegen Überführung in sein Eigentum gelöscht.

3. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat unterstützt die Dislokation der Sternwarte vom heutigen Standort beim Schulhaus Steig auf den Lahnbuck zu den im Antrag aufgeführten Konditionen.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 20. Oktober 2009 betreffend Baurecht auf Parzelle 1355 für die Naturforschende Gesellschaft Schaffhausen, NGSCH, zur Errichtung einer neuen Sternwarte.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe eines Teils des durch Abtausch erworbenen städtischen Grundstückes GB Nr. 1355 im Baurecht an die Naturforschende Gesellschaft Schaffhausen zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 20. Oktober 2009 genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem wiederkehrenden Betriebs- und Unterhaltskosten-Beitrag an die neue Sternwarte von jährlich Fr. 15'000 zu. Dieser Beitrag ist indexiert und wird jährlich gemäss Landesindex der Konsumentenpreise (LIK), angepasst.

Freundliche Grüße

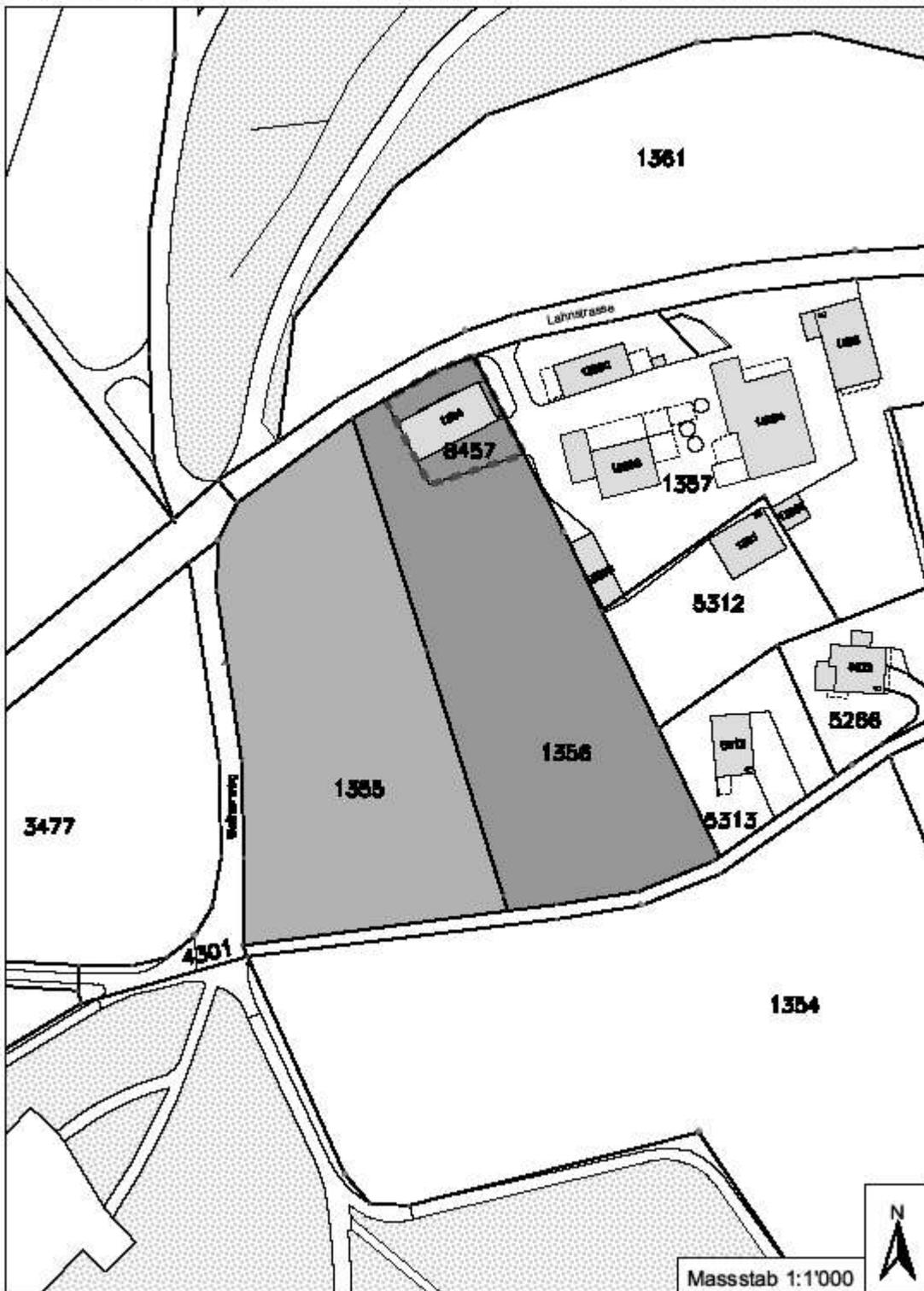
IM NAMEN DES STADTRATES:

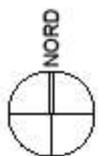
Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Plan Landabtausch GB 1355 und 1356
- Situationsplan Situierung Sternwarte (Sandri Architekten)
- Provisorische Vermessung Baurecht (Vermessungsamt)





Neubau Sternwarte Weihenweg Schaffhausen
Naturforschende Gesellschaft Schaffhausen

Situation M 1: 1000

Projekt / Plan Nummer 2009-45-10

Datum / Gezeichnet 29.09.2009 / tw / A4



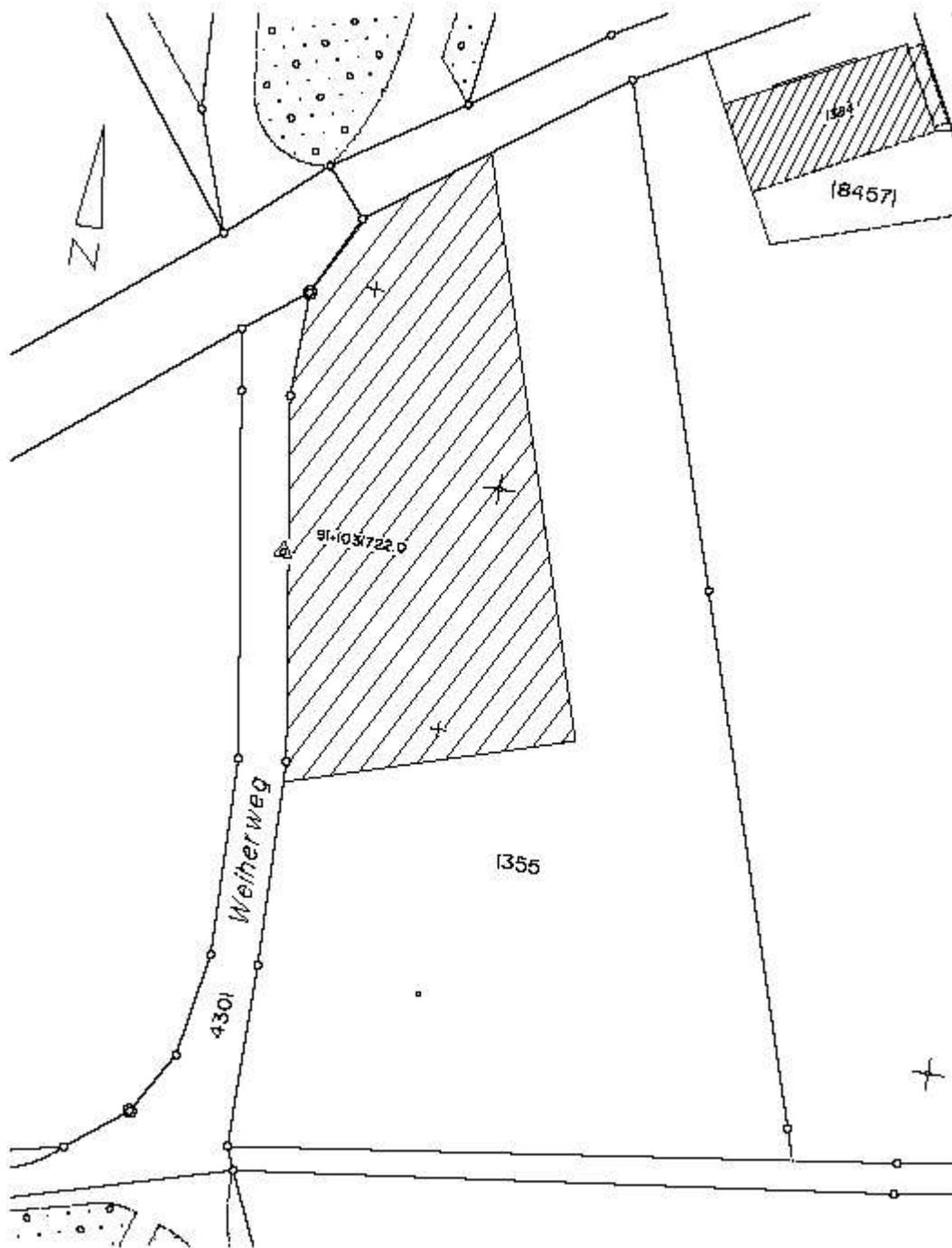
Sandri ARCHITEKTEN

zeitgemäß, kompetent.

Janne / Eckfisch 1979
CH - 8201 Schaffhausen

Schaffhausen

1:500



Schaffhausen, 08.10.2009
Vermessungsamt
des Kantons Schaffhausen