

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009

**ABGABE DER LIEGENSCHAFT GB NR. 102, WEBERGASSE 2/4
„ZUM GOLDIGEN LÄMMLEIN / ZUM GELDMANGEL“ IM BAURECHT**



Sehr geehrter Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vergabe der Liegenschaft Webergasse 2/4 im Baurecht. Nach langen Verhandlungen mit dem Verein für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe, VJPS, sind wir der Meinung, nun eine für beide Seiten gute Lösung gefunden zu haben.

1. EINLEITUNG

Die 1592 erbaute Liegenschaft „Zum goldigen Lämmlein / Zum Geldmangel“ bildet von der angrenzenden Bachstrasse her kommend gegen Süden ausgerichtet, das Tor zur Webergasse.

Das Grundstück liegt etwas eingeeengt am östlichen Rand der Altstadt, angrenzend an die vielbefahrene Bachstrasse.

Die sanierungsbedürftige Liegenschaft wurde von 1976 bis 2008 als Jugendhaus genutzt und steht seither leer.

Die Liegenschaft besteht aus ursprünglich zwei Hausteilen, was aufgrund der noch vorhandenen Brandmauer ersichtlich ist. Durch verschiedene Umbauten wurde auch die Nutzung geändert und die frühere Trennung im Erdgeschoss mehrmals unterbrochen. Die feuerpolizeilichen Auflagen bezüglich eines Umbaus sind erheblich.

2. BAURECHTSINTERESSENT VEREIN FÜR JUGENDFRAGEN, PRÄVENTION UND SUCHTHILFE „VJPS“

Schon in den siebziger Jahren gab es in Schaffhausen eine kleine Drogenszene, meistens Jugendliche, die hauptsächlich durch einen intensiven, natürlich illegalen, Drogenkonsum auffielen.

Die einzige Antwort des Staates waren polizeiliche Massnahmen, d.h. Repression. Schon damals gab es Stimmen, die darauf hinwiesen, dass der Suchtproblematik mit reiner Repression nicht beizukommen sei.

Vor allem die Jugendseelsorger der beiden Landeskirchen, Walter Pauli und Karl Odermatt, und die beiden Mitarbeitenden der «Jugendberotig» waren die ersten beratenden Anlaufstellen.

Nach dem Wegzug von Walter Pauli entstand eine grosse Lücke im Betreuungsangebot.

Eine Arbeitsgruppe «Konzept», bestehend aus Sozialarbeitern, Sozialpädagogen und Fachkräften aus den Medizin, erarbeiteten im Frühling/Sommer 1981 den Bericht «Drogenprobleme in Schaffhausen»

Am 19. Juni 1981 wurde der Verein für Jugendprobleme und Suchtmittelfragen, VJPS, im Hotel Kronenhof gegründet.

In einem 2. Bericht unterbreitete die Arbeitsgruppe «Konzept» einen konkreten Vorschlag zur Einrichtung einer Beratungs- und Notschlafstelle in Schaffhausen. Die Kollekten aus den Ostergottesdiensten und die ökumenische Bettagsaktion im September 1982, sowie öffentliche Beiträge von Stadt und Kanton Schaffhausen bildeten die finanzielle Basis der ersten Betriebsjahre.

Vom 24. Dezember 1982 bis zum 3. Januar 1983 öffnete die Beratungs- und Notschlafstelle «Schärme» an der Fischerhäuserstrasse 24 provisorisch.

Als Ergänzung zum Angebot kam 1988 die «Gassenküche» während den Wintermonaten, anfänglich 3 x in der Woche, später täglich, hinzu. Die Invalidenversicherung (IV) zahlte rückwirkend für die Jahre 1986 und 1987 für einen Teil der Klienten des «Schärme» (Wohnheim-) Beiträge. Dieses Polster bildete die finanzielle Basis für die «Gassenküche»

Am 2. Mai 1990 eröffnete der VJPS die Sucht- und Drogenberatungsstelle «S&D» am Kirchhofplatz.

1994 folgte die Einrichtung eines Tagesraumes (TASCH), in welchem illegale Drogen konsumiert werden durften. Der VJPS übernahm im Auftrag der Stadt Schaffhausen diese Stelle im Dienste der Überlebenshilfe.

Die Poliklinik «HeGeBe Schaffhausen» öffnete am 13. Mai 2002 ihre Türen. Auch diese Stelle führte der VJPS im Auftrag der Stadt Schaffhausen.

Regierungsrat und Stadtrat beschlossen 2006 das Projekt «Reorganisation der Betreuung von Abhängigen in der Region Schaffhausen» und beauftragten einen Lenkungsausschuss mit der Projektorganisation.

Im Juni 2007 übergab der Ausschuss seinen Schlussbericht mit konkreten Reformvorschlägen an Regierungs- und Stadtrat. Beide Exekutiven schlossen sich der Expertenmeinung an und verabschiedeten die entsprechenden Orientierungsvorlagen an die beiden Parlamente. Die beiden Parlamente von Stadt und Kanton stimmten 2008 den Orientierungsvorlagen zu.

Seit diesem Zeitpunkt setzte sich der VJPS-Vorstand intensiv mit der Frage des künftigen Standortes einer zusammengelegten Beratungsstelle auseinander. War doch die Zusammenlegung der im Auftrag von Kanton Schaffhausen und den Gemeinden durch den Verein «Blaues Kreuz - Kantonalverband Schaffhausen» an der Neustadt 17 in Schaffhausen geführten Beratungsstelle für Alkohol- und Suchtprobleme mit der vom VJPS geführten Suchtprävention und Drogenberatung, S&D, an der Vorstadt 44 in Schaffhausen, geplant.

Nutzungsstudien haben ergeben, dass sich die für die zusammengelegten Beratungsstellen benötigten Flächen an beiden bisherigen Standorten nicht realisieren lassen. Auch die eigene Liegenschaft an der Fischerhäuserstrasse 24, der «Schärme», wäre selbst nach einem grösseren Umbau nur bedingt für die neue Nutzung geeignet. Die Liegenschaft Webergasse 2, das zurzeit leerstehende Jugendhaus, entspricht den geforderten Bedürfnissen.

Das vorliegende Ergebnis der Nutzungsstudie und eine erste Kostenschätzung für die Sanierung und die baulichen Anpassungen der Liegenschaft haben den VJPS-Vorstand dazu bewogen, mit Schreiben vom 11. September 2008 die Stadt Schaffhausen anzufragen, ob der VJPS die Liegenschaft Webergasse 2/4 im Baurecht erwerben könnte.

Der VJPS beabsichtigt, bei der Sanierung und dem Umbau der Liegenschaft darauf zu achten, dass die beträchtliche, aber notwendige Investition von ca. Fr. 800'000, ohne Substanzwert, nachhaltig ist, d.h. dass die Liegenschaft auch einmal für andere Beratungsstellen genutzt werden könnte, sollte es einmal keinen Bedarf mehr für eine Suchtprävention und Suchtberatungsstelle geben.

Weil die Nutzung der Liegenschaften durch den VJPS aus Sicht des Stadtrates im öffentlichen Interesse ist, verzichtete der Stadtrat auf die Ausschreibung des Objektes.

3. VERTRAGSBEDINGUNGEN

Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen.
Zone:	Das Objekt befindet sich in der Altstadtzone.
Objekt:	Die Altliegenschaft „Zum goldigen Lämmlein / Zum Geldmangel“, Webergasse 2/4, Grundstück GB Nr. 102 ist nach Süden hin ausgerichtet.
Möglichkeit:	Das Objekt Webergasse 2/4 eignet sich zur weiteren Nutzung als Wohnhaus oder für Büro- und Dienstleistungsnutzung.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes, Vers. Nr. 419, wurde mit Fr. 400'000.-- eingesetzt. Eine Schätzung des AGS ergab Fr. 515'000.--, eine Privatschätzung Fr. 380'000.--. Entsprechend dem gemeinnützigen Verwendungszweck und den vorangegangenen Verhandlungen, empfiehlt der Stadtrat den eingesetzten Wert.
Baurechtsfläche:	129 m ²
Landwert:	Fr. 1'140.-- / m ² (75 % von Fr. 1'520.-- / m ²)
Landpreis:	Fr. 147'060. -- (75 %)
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 3.0 % 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 Baurechtszinseszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von Fr. 13'250.--im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) 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 Grundstücksschätzungen 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.
Bauökologie:	Bei Veränderungen am Baurechtsobjekt sind bei der Materialwahl die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen und die denkmalpflegerischen Weisungen zu berücksichtigen.
Gebühren:	Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts, sowie die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstücksschätzungen (Heimfallentschädigung) 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 pauschal Fr. 10'000.-- zu vergüten.

4. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat begrüsst die gefundene Lösung mit dem Verein für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe, VJPS, als Baurechtsnehmer. Die Lage ist für die vorgesehene Nutzung optimal.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 102 im Umfang von 129 m², im Baurecht an den Verein für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe, VJPS, Neustadt 17, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 8. Oktober 2009 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- GIS Plan

