

STADTRAT
STADTHAUS

8200 SCHAFFHAUSEN
Tel. 052 632 51 11

www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 11. August 2009

**ABGABE DER LIEGENSCHAFT „GRANATENBAUMGUT“,
GRUBENSTRASSE 91, IM BAURECHT**



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vergabe der Liegenschaft Granatenbaumgut im Baurecht. Nach langen Verhandlungen sind wir der Meinung, eine gute Lösung gefunden zu haben.

Es handelt sich um den dritten und letzten Teil der 1995 von Lina Spahn erworbenen Liegenschaft. Auf dem ersten Teil wurde die heilpädagogische Schule errichtet und auf dem Zweiten konnte ebenfalls ein Baurecht mit dem Tierarzt Godenzi vereinbart werden.

1. EINLEITUNG

Beim "Granatenbaumgut" handelt es sich um ein barockes "Sommerhaus" und Landgut, das im 18. Jahrhundert zum gleichnamigen Stadthaus gehörte. Von den zahlreichen Landsitzen des 17./18. Jahrhunderts, welche ausserhalb der Altstadt verstreut lagen, blieben nur noch wenige Beispiele erhalten.

Für das Wohn- und Gewerbequartier Gruben stellt das ins 17. Jahrhundert zurückgehende Wohngebäude einen letzten und wichtigen Bauzeugen dar, welcher zum ursprünglich ländlichen Siedlungscharakter dieses Quartiers gehört.

Das in Fachwerkbauweise erstellte Wohnhaus besitzt die bauoriginale Grundstruktur mit einer wertvollen Innenausstattung.

Zeuge der damaligen Wohnkultur ist ein "Saal" mit einer qualitätsvollen Täfermalerei aus der Zeit um 1750. Die Malerei zeigt einen ausserordentlich guten Erhaltungszustand. Dargestellt sind "Ideale Phantasielandschaften" italienischer Herkunft.

In allen Wohnräumen sind historische Raumausstattungen vorhanden.

Ursprünglich bildete das Wohnhaus mit zwei Ökonomiegebäuden ein zusammengehörendes Ensemble in einer gestalteten Umgebung, inmitten von grossflächigem Wiesland mit Obstbäumen gelegen und war in früheren Zeiten von Rebland umgeben.

Zur Beurteilung der kulturhistorischen Bedeutung und Erhaltenswürdigkeit wurde vom städtischen Hochbauamt ein Detailinventar erstellt.

Die Einwohnergemeinde Schaffhausen hat 1995 die Liegenschaft "Granatenbaumgut" der inzwischen verstorbenen Frau Lina Spahn erworben. Die gegenüber Frau Spahn gemachten Versprechen über den Verwendungszweck des Kaufobjektes sind:

- Ersatz für die Sonderschule Ungarbühl zu schaffen;
- Das bestehende Wohnhaus ins Projekt zu integrieren;
- Den Veterinären Godenzi + Rapp die Remise als Praxis im Baurecht zu vergeben.

Als erstes erfolgte per Januar 1997 die Baurechtsvergabe an die genannten Tierärzte, die neben einer Kleintierpraxis eine Wohneinheit im Baurechtsobjekt realisierten.

Die Altliegenschaft "Granatenbaumgut" war als Bestandteil des Vorhabens Heilpädagogische Schule "HPS" als Hauswart- oder Leiterwohnung vorgesehen. Der Stadtrat koppelte dann dieses Haus vom genannten Projekt ab, weil aus seiner Sicht die Sanierungsaufwendungen von rund Fr. 900'000.-- das Gesamtpaket zu fest belasten würden. Am 15. Februar 1998 hat das Schaffhauser Stimmvolk dem Neubau der Heilpädagogischen Schule "Grantatenbaum" zugestimmt.

Am 1. Februar 2001 hat der Grosse Stadtrat beschlossen, das Grundstück dem Kanton zu verkaufen. Das Volk stimmte im Jahr 2004 dem Vorhaben zu und der Verkauf wurde vollzogen. Leider wurde damals versäumt, die Altliegenschaft mit dem immensen Sanierungsaufwand als zwingenden Bestandteil des Verkaufs zu erklären.

Dem Baureferat verblieb eine Liegenschaft, die durch den eingeeengten Umschwung praktisch jeglichen Reiz verloren hat. Mit dem geschnürten Baurechtspaket 1999 wurde dann versucht, diese Liegenschaft im Baurecht zu vergeben:

Auf die Ausschreibung hin gingen beim Baureferat drei Übernahmegesuche von Interessierten ein. Frau C. Clavadetscher erhielt seitens des Stadtrates den Zuschlag, da ihr Vorhaben grossen Respekt gegenüber der Bausubstanz und der Gebäudestruktur zeigte. Mit anderen Objekten zusammen erfolgte dann die Vergabevorlage an den Grossen Stadtrat. Frau C. Clavadetscher zog jedoch ihr Interesse zurück, noch bevor die GPK diese Vergabe beraten hatte.

Bei den Interessierten, die bei der Vergabe nicht berücksichtigt werden konnten, stiess das Baureferat später auf kein erfreuliches Echo betreffend Anfrage nach dem weiteren Interesse am Baurecht.

Die darauf erfolgten öffentlichen Ausschreibungen nahmen jeweils erfolglos denselben Verlauf, obwohl der Substanzwert mittlerweile mit Null eingesetzt wurde. Nachdem den Interessierten die Kostenschätzung von Fr. 800'000 bis 1'000'000 ihrer Architekten vorlagen, erhielt das Baureferat jeweils eine Absage. Für die Interessierten fehlte der weitere Reiz am "Liebhaberobjekt", da ihnen augenfällig wurde, dass die getätigte Investition im Falle eines Verkaufs nicht mehr gelöst werden könnte.

Im Voranschlag 2002 wurden Fr. 120'000.-- für eine Dacherneuerung vorgesehen, da der gesamte Dachstuhl in desolatem Zustand war. Problematisch war, dass man die künftige Nutzung des Dachgeschosses nicht kannte und die Sanierung trotzdem im Jahr 2004 ausführen musste.

Beim Objekt "Granatenbaumgut" ist kein AGS-Schätzwert vorhanden, da nur ein symbolischer Wert resultieren würde. Für das Baureferat stand aber auch ein direkter Verkauf, also nicht im Baurecht, ausser Betracht, weil das "Granatenbaumgut" zwischen der "HPS" und dem Baurecht Godenzi und Rapp eingebettet ist. Hinzu kommt, dass dies auch nicht der moralischen Verpflichtung gegenüber Frau Lina Spahn entsprechen würde.

Im Jahr 2006 wurde ein Betrag von Fr. 200'000.- als Anschubfinanzierung berücksichtigt. Dies erfolgte, nachdem verschiedene Baurechtsinteressenten aufgrund der Folgekosten zurücktraten.

Eine Budgetposition im Jahr 2007 über die Sanierung durch die Stadt, wurde seitens der GPK zurückgewiesen, mit dem Auftrag noch einmal eine Abgabe im Baurecht zu prüfen. Dieser Kredit wurde dennoch im Budget belassen.

2. BAURECHTSINTERESSENT FAMILIE RADEL

Seit 2006 zeigt die Familie Radel, wohnhaft an der Lärchenstrasse 7 in Schaffhausen, Interesse am Objekt "Granatenbaumgut", da sie ein solches Umbauvorhaben reizen würde. Mit Familie Radel konnte in langen Verhandlungen eine Lösung gefunden werden, welche die Erhaltung dieses wertvollen Kulturgutes sichert und die Übernahme des Objektes durch die Familie finanziell verkräftbar macht. Für die Stadt ist das unserer Ansicht nach ein absoluter Glücksfall.

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 Zone W3.
Objekt:	Die Altliegenschaft „Granatenbaumgut“, Grubenstrasse 91, Grundstück GB Nr. 2433 ist nach Südwesten hin geneigt.
Möglichkeit:	Das Objekt Granatenbaumgut eignet sich zur weiteren Nutzung als Wohnhaus.
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Substanzwert:	Der Substanzwert des Gebäudes, Vers. Nr. 1122, wurde mit Fr. 0.-- eingesetzt, da sonst unverkäuflich. Eine Schätzung des AGS wurde nicht gemacht, weil kein Wert resultieren würde, oder nur ein Symbolischer.
Baurechtsfläche:	851 m ² (inkl. Nutzungsabtretung z. G. Godenzi)
Landwert:	Fr. 205.-- / m ² (75 % von Fr. 275.-- / m ²)
Landpreis:	Fr. 143'090. -- (Nutzungsabtretung berücksichtigt)
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, zurzeit 3 ¼ %.
	Dieser Zinssatz gilt unverändert während der ersten 10 Jahre der Baurechtsdauer, danach wird er dem aktuellen Stand angepasst. 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 in der Höhe von Fr. 13'950.--im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Der Landwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindexes 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.
Beiträge Stadt:	Fr. 121'000.00 (Erschliessungsbeitrag, zahlbar nach Abschluss des Bauabschnittes, Stadtratsbeschluss vom 1. April 2008 Nr. 178, Ziff. 2.). Fr. 76'206.00 (Totalbeitrag für denkmalpflegerische Massnahmen, bestehend aus 18% der subventionsberechtigten Kosten von Fr. 244'974.00 sowie 50% der berechtigten Restaurierungskosten des barocken Täfers, Stadtratsbeschluss vom 1. April 2008 Nr. 177, Ziff. 2). Fr. 50'000.00 als eine einmalige Anschubfinanzierung, zahlbar drei Monaten nach Baubeginn (Schreiben des Baureferates vom 20. Juni 2008; Stadtratsbeschluss vom 23. Juni 2009).
Beiträge Kanton:	Der Kanton Schaffhausen leistet ebenfalls einen Beitrag für denkmalpflegerische Massnahmen von Fr. 76'206.00 (Regierungsratsbeschluss vom 17. Juni 2008).
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Gelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Umgebung und Baumbestand:	An der Grundstücksgrenze zur heilpädagogischen Schule steht ein Walnussbaum. Dieser Baum ist im Inventar schützenswerter Bäume und ist zu erhalten.
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 nach langen und intensiven Bemühungen gefundene Lösung mit der Familie Radel als Baurechtsnehmerin. Die Familie Radel hat sich als Liebhaberin um das Objekt bemüht und wird grosses Engagement in die Realisierung und Wiederherstellung einer Nutzung der Liegenschaft legen.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat den folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 2433 im Umfang von 851 m², inkl. Nutzungsabtretung Godenzi, im Baurecht an die Ehegatten Bengt und Martina Radel-Wetter, Lärchenstrasse 7, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 11. August 2009 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
- Messurkunde

