

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 28. April 2009

Areal Diana, Landverkauf GB Nrn. 1673, 1695 und 4134

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Ausgangslage

1. Quartierplan Diana

Mit Stadtratsbeschluss vom 1. April 2008 und mit Verfügung des Baudepartementes des Kantons Schaffhausen vom 15. September 2008 wurde der private Quartierplan „Diana“ genehmigt. Im Quartierplanverfahren wurde erwähnt, dass gewisse Grundstücksflächen oder deren verfügbare Ausnützungsziffer aus dem Eigentum der Stadt Schaffhausen auf andere Baufelder übertragen werden sollten, was schliesslich auch im Quartierplan Teilplan 5, Landabtretungen so festgehalten wurde. Der diesem Beschluss vorangegangene Stadtratsantrag vom 27. März 2008 äusserte sich dazu wie folgt:

„... Der bestehende Fahrweg GB Nr. 4134 soll entwidmet und wie die beiden Grundstücke GB Nr. 1673 und 1695 der Überbauung am Durchweg zugeführt werden. Die entsprechenden Landverhandlungen sind noch ausstehend.“

2. Heutige Situation / Planungsstand auf dem Quartierplangebiet

2.1. Planungsstand der Überbauung südlich des Durach-Kanals: Die Baubewilligung der AMAG vom 13. Januar 2009 für die Überbauung von GB Nr. 1697 liegt rechtskräftig vor. Der Spatenstich erfolgte am 15.4.09.

2.2. Planungsstand der (für den vorliegenden Antrag relevanten) Überbauung nördlich des Durach-Kanals: Für das Quartierplangebiet zwischen Durachweg und Mühlentalstrasse (s. Skizze, Bebauungsperimeter) plant Architekt Heinz Ulmer drei Wohngebäude (vgl. Quartierplan, Teilplan 1 „Bebauung“). Mit der Überbauung sollen die Parzellen GB Nr. 1672, 1673, 1674, 1695, 1994, 1995 und 4134 dereinst zu einer einzigen, neuen Parzelle vereint werden. Eine allfällige Parzellierung je Baukörper bleibt vorbehalten.

2.3. Eigentumsverhältnisse am 20. März 2009:

Grundstück:	Eigentum:
- GB Nr. 4134	Stadt Schaffhausen
- GB Nr. 1673	Stadt Schaffhausen
- GB Nr. 1695	Stadt Schaffhausen
- GB Nr. 1672	Wolfgang und Suzanne Dietrich, Kaufrecht Heinz Ulmer
- GB Nr. 1994	Heinz Ulmer
- GB Nr. 1995	Huber+Bühler AG
- GB Nr. 1674	Huber+Bühler AG

Abbildung:

Situation Landabtretungen/
Übernahme durch den Käufer:

GB	1673:	395	m ²
GB	1695:	186	m ²
GB	4134:	535	m ²
Total		1'116	m²

 Bebauungsperimeter



3. Die obigen Ausführungen (Ziff. 2.1.-2.3.) machen Zweierlei deutlich:

3.1. Erstens wird klar, was schon im Quartierplan, Teilplan 5 „Landabtretungen“ erwähnt wurde: Die Stadt hat sich von ihren Grundstücken zu trennen; das Eigentum behalten würde bedeuten, sehr komplexe Dienstbarkeitenregelungen zu erarbeiten, um eine Überbauung gemäss Quartierplan zu ermöglichen. Die Regelung mittels Dienstbarkeiten im vorliegenden Fall macht jedoch wenig Sinn; ausserdem widerspräche es der Praxis, keine Baurechte über mehrere Grundstücke zu vergeben.

3.2. Zweitens wird nachvollziehbar, dass die Übertragung des Eigentums aller drei Grundstücke als „Gesamtpaket“ nur an einen bereits im Quartierplangebiet befindlichen Eigentümer erfolgen soll, da noch vor der Überbauung – wie oben in Ziff. 2.2. erwähnt – die hier in Frage stehenden sieben Parzellen zu einem einzigen Grundstück abparzelliert werden sollen. Auf eine Ausschreibung des Verkaufs wurde daher in Absprache mit der Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrates verzichtet (Sitzung der GPK vom 18. Dezember 2008). Dies bedeutet letztlich, dass der Verkaufsbeschluss und das dagegen zu eröffnende fakultative Referendum nicht je die einzelnen, sondern – im Sinne eines „Gesamtpaketes“ – für alle drei Grundstücke insgesamt erfolgt.

II. Verkaufsbedingungen

5. Die Verkaufsbedingungen sind, insbesondere aufgrund des Berichtes des Amtes für Grundbuchsätzungen (AGS) vom 2. Februar 2009 (Landwert-schätzung nach Abzug untergehender Werte und Rückbaukosten) im Einzelnen:

5.1. Verkaufsflächen

Die abzutretende Fläche im Areal Diana setzt sich aus folgenden Parzellen zusammen (vgl. oben Ziff. 2.3. Eigentumsverhältnisse):

GB Nr. 1673:	395 m ²
GB Nr. 1695:	186 m ²
<u>GB Nr. 4134:</u>	<u>535 m²</u>

Total **1'116 m²**

Die genaue Grundstücksfläche wird durch eine noch zu erstellende Messurkunde bestimmt.

5.2. Verkaufspreis

Für den beabsichtigten Verkauf wurde vom Amt für Grundstückschätzungen (AGS) eine Landwertschätzung unter Berücksichtigung der untergehenden Werte und Rückbaukosten vorgenommen.

Das AGS bezifferte den Landwert der Grundstücke unter Berücksichtigung der angestrebten und möglichen Nutzung auf diesem Areal wie folgt:

GB Nr. 1673:	395 m ²	Fr. 401'000.00
GB Nr. 1695:	186 m ²	Fr. 189'000.00
<u>GB Nr. 4134:</u>	<u>535 m²</u>	<u>Fr. 543'000.00</u>
Total	1'116 m²	Fr. 1'133'000.00

5.3. Zahlungsbedingungen

Für den Kauf des Grundstückes würde folgender Zahlungsplan festgelegt:

- Anzahlung von Fr. 50'000 bei Beurkundung des Kaufrechtsvertrags;
- Restzahlung bei Eigentumsübertragung (6 Monate nach Inkrafttreten der rechtsgültigen Baubewilligung, s.u. Ziff. 5.5.).

5.4. Kaufrechtsvertrag

Nach der Zuspreehung des Verkaufs durch den Grossen Stadtrat wird mit der Käuferin ein Kaufrechtsvertrag im Grundbuch beurkundet.

5.5. Eigentumsübertragung

Die Eigentumsübertragung hat bis spätestens 6 Monate nach Inkrafttreten der rechtsgültigen Baubewilligung zu erfolgen.

5.6. Rücktritt

Tritt die Kaufpartei vom Kaufrechtsvertrag zurück, so hat sie der Stadt Schaffhausen eine Entschädigung in der Höhe der bereits geleisteten Anzahlung zu vergüten.

5.7. Realisierungsfristen

Der Käufer hat bis 6 Monate nach Beurkundung des Kaufrechtsvertrags das Baugesuch einzureichen.

Der Baubeginn hat spätestens 12 Monate nach Inkrafttreten der rechtsgültigen Baubewilligung zu erfolgen.

5.8. Vorkaufs- und Rückkaufsrecht

Zu Gunsten der Stadt ist im Grundbuch ein Vorkaufs- und ein Rückkaufsrecht einzutragen. Ein Vorkaufsrecht für den Fall, dass die Käuferin bzw. Kaufrechtsberechtigte beabsichtigt, das Areal oder Teile davon an Dritte zu veräussern,

ein Rückkaufsrecht, falls die Käuferin bzw. Kaufrechtsberechtigte die vereinbarten Vertragsbedingungen, insbesondere in zeitlicher Hinsicht, nicht erfüllt. Das Rückkaufsrecht wird mit dem Instrument des Kaufrechtsvertrags gelöst: Die Eigentumsübertragung erfolgt erst zum Zeitpunkt des Baubeginns. Das Vorkaufsrecht ist mit Eigentumsübertragung im Grundbuch anzumerken.

5.9. Gebühren

Die Gebühren des Grundbuchamtes sowie die Vermessungskosten für die Erstellung der definitiven Messurkunde bezahlen die Parteien je zur Hälfte.

5.10. Dienstbarkeiten

Die bestehenden Dienstbarkeiten (Lasten und Rechte zu handen Grundstück GB Nr. 1694 [AMAG]) auf den betroffenen Grundstücken werden beibehalten und bei einer Abparzellierung auf das neu zu bildende Grundstück übertragen.

Gemäss Quartierplan vom 15.9.2008 sind bei einer Überbauung zu Gunsten der Einwohnergemeinde Schaffhausen Grunddienstbarkeiten wie Durchleitungsrechte für Stromleitungen, den Fortbestand der Trafostation bis mindestens Mitte 2010 und ein öffentliches Fusswegrecht zu begründen.

5.11. Altlastenentsorgung

Gemäss Auskunft des Amtes für Lebensmittelkontrolle und Umweltschutz vom 20. März 2009 sind die in Frage stehenden Grundstücke zum heutigen Zeitpunkt weder im kantonalen Altlastenverdachtsflächenplan noch im kantonalen Kataster der belasteten Standorte verzeichnet.

Allfällige Kosten für die Entsorgung von belastetem Untergrund mit Abfällen oder Schadstoffen (belasteter Standort oder Altlast) werden bis maximal Fr. 200'000 von der Kaufrechtsberechtigten bzw. Käuferin übernommen. Allfällig darüber hinausgehende Kosten trägt die Stadt Schaffhausen.

5.12. Archäologische Untersuchungen

Die Käuferin hat archäologische Untersuchungen auf dem Grundstück zu dulden und allfällige zeitliche Verzögerungen in Kauf zu nehmen. Die Realisierungsfristen (oben Ziff. 5.7. würden entsprechend erstreckt).

6. Zonenplananpassungen

Voraussichtlich sind aufgrund der Überbauung keine Zonenplananpassungen erforderlich. Allfällige geringfügige, sinnvolle Grenzkorrekturen und damit verbundene Zonenplananpassungen können erst nach Erstellung der Bauten beurteilt werden (z.B. im Bereich Einlenker Durachweg/Mühlentalstrasse).

7. Beurteilung des Stadtrates

Der Stadtrat ist überzeugt, dass im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung auf dem gegenüberliegenden Areal Bleiche die städtebauliche und

funktionale Aufwertung westlich des Bahnareals einen bedeutenden Entwicklungsschritt für die Stadt Schaffhausen darstellt. Diesbezüglich verweist der Stadtrat auf seine ausführlichen Bemerkungen in der Vorlage an den Grossen Stadtrat vom 6. November 2007 betreffend Projektentwicklungen auf dem Areal Bleiche, S. 8, welche vorliegend sinngemäss Geltung erlangen.

Antrag:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. März 2009 betreffend Areal Diana, Landverkauf von GB Schaffhausen Nrn. 1673, 1695 und 4134.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Grundstücke GB Schaffhausen Nrn. 1673, 1695 und 4134 zu.
3. Der Erlös aus dem Verkauf der Grundstücke wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben.
4. Ziff. 2 dieses Beschlusses wird gestützt auf Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum unterstellt.

Mit freundlichen Grüssen
IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

- Quartierplan Diana-Areal, Teilplan 1
- Quartierplan Diana-Areal, Teilplan 5