

STADTRAT

STADTHAUS
8200 SCHAFFHAUSEN
052 - 632 51 11

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 3. August 2010

**Abgabe im Baurecht der Liegenschaft
GB Nr. 1292 - Freistrasse 1, 8200 Schaffhausen**



Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vergabe des Baurechts der Liegenschaft GB Nr. 1292, Freistrasse 1, 8200 Schaffhausen, auf der vorderen Breite. An seiner Sitzung vom 3. August 2010 hat er das Konzept bzw. die Bewerbung der Familie Greulich-Schneider unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrates gutgeheissen:

Einleitung

Mit Stadtratsbeschluss vom 3. November 2009 hat der Stadtrat der öffentlichen Ausschreibung zur Vergabe im Baurecht zu festgelegten Rahmenbedingungen (ZÖBAG und Denkmalschutz) und Konditionen zugestimmt.

Die Baurechts-Liegenschaft wurde in der zweiten November-Hälfte 2009 in den Schaffhauser Nachrichten zwei Mal ausgeschrieben. Gleichzeitig war das Angebot inklusive herunterladbarem Dossier bis Ende 2009 auf www.sh-immomarkt.ch publiziert.

Es wurden rund 40 Dossiers diversen Interessenten zugestellt. An den Besichtigungsterminen im Dezember und Januar haben sich 10 interessierte Parteien eingefunden. Eingabeschluss der Bewerbungen war der 30. Januar 2010. Es sind schliesslich drei prüfungswerte Eingaben abgegeben worden, welche dem Stadtrat präsentiert wurden. Zu den Absagegründen seitens der Bewerber gehörten in erster Linie Mangel an Finanzkraft, Rentabilität oder Platz. Mit Sitzung des Stadtrates vom 30. März 2010 wurde das Baureferat beauftragt, Vertragsverhandlungen mit den die Vorgaben am nächsten erfüllenden Bewerbern zu führen.

Nach eingehender Prüfung der Kandidaturen ist der Stadtrat überzeugt, die Baurechtsnehmer empfehlen zu können, welche die Vergabekriterien am besten erfüllen.

1. Baurechtsinteressentin

Die pünktlich eingereichte, vollständige und überzeugende Bewerbung der Familie Greulich, welche auf einem mehrteiligen Konzept basiert, sieht folgende Mischnutzung vor:

a) Wohnen

Die in Schaffhausen verwurzelte Familie (zwei Kleinkinder) sieht vor, den Südwesttrakt, inkl. ehemaliges Pumpenhaus, selbst zu nutzen bzw. zu bewohnen.

b) öffentliche Institution

Das Konzept integriert in der Wohnung Nordost den bilingualen Kinderhort bzw. -garten, Globe Garden (www.thekccgroup.org), welcher sich seit Ausschreibung ebenfalls für die Liegenschaft interessiert. Das Commitment zu Schaffhausen erfolgte mit der Miete von Räumlichkeiten am Rheinufer Anfang 2010. Der Wunsch bzw. das Interesse des Domizilwechsels an den passende-

ren Standort nach Umbau sowie eine Empfehlung der Wirtschaftsförderung SH liegen vor.

c) Gewerbe

Im Erdgeschoss sind ein Home Office und ein Lager für die Grewatec AG, domiziliert an der Solenbergstrasse in Schaffhausen-Herblingen, vorgesehen. Das KMU-Unternehmen ist Spezialist im Formenbau, bildet Lehrlinge aus und ist in Familienbesitz www.grewatec.ch.

Dieser Mix entspricht dem Charakter der ursprünglichen Nutzungen des Gebäudes sowie der vorderen Breite und bereichert diese durch das zonenkonforme Angebot (öffentliches Interesse), welches einen Mehrwert bedeutet.

Finanzierung und fachmännischer Ausbau bzw. Renovierung gemäss Vorgaben sind sichergestellt. Die Bauleitung untersteht einem erfahrenen lokalen Architekturbüro. Ein sorgfältiger und respektvoller Umgang mit der Bausubstanz ist gewährleistet.

2. Kurzbeschreibung Liegenschaft

Das ehemalige Pumpen- und Wärterhaus befindet sich an exponierter Lage auf der vorderen Breite im Bereich der Stelle, an der die Steigstrasse das Brei-teplateau erreicht und sich fächerartig in die verschiedenen Richtungen aufteilt. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von weiteren markanten Einzelobjekten wie dem Schützenhaus und der Villa Neugut, die auf der Hangkante stehen, sowie der Anlage der Steigkirche.

Die Hochdruck-Trinkwasserversorgung der Stadt Schaffhausen wurde von 1883 bis 1885 erstellt. Das Quellwasser wurde im Gebiet des Engestiags am Eingang des Merishausertals gefasst und in ein aus Zementröhren bestehendes Sammelsystem geleitet. Trotz des kontinuierlichen Ausbaus (Erweiterungen Reservoir, Pumpen- und Wärterhaus) wirken die verschiedenen Baukörper als Einheit und haben den Charme eines einfachen Landschlösschens beibehalten können.

Im Zustand nach seiner Fertigstellung waren im Erdgeschoss des älteren Gebäudeteils die Pumpenanlage, ein "Schaltraum", ein Materialraum sowie eine Werkstatt untergebracht. Im Mansardgeschoss befanden sich ursprünglich die Umkleideräume der Spielvereinigung. Die Räume wurden später bis 2009 für den Mittagstisch genutzt. Der Hauptbau beherbergte im Erdgeschoss die Transformatorenstation, Räume für Apparate und in den Obergeschossen eine Dienstwohnung. Der nordwestliche Annexbau diente ursprünglich als öffentliche Toilettenanlage, bis er 1972 zu einer Garage umgebaut wurde. Nach dem Abbruch des nicht mehr genutzten Reservoirs im Jahr 2008 wurde der Boden aufgefüllt und planiert.

3. Baurechts-Vertragsbedingungen

Beim vorliegenden Baurecht geht das Land für die feste Dauer von 60 Jahren von der Stadt an die Baurechtsberechtigte über. Die Baurechtsberechtigten übernehmen die bestehende Baute zum Substanzwert. Sie unterhalten die von ihnen umgebaute oder neu erstellte Baute und das dazugehörige Umgelände während der ganzen Baurechtsdauer.

Baurechtsparzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsberechtigten haben einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die ihre Baute bedingen.
Möglichkeiten:	Das Objekt eignet sich sowohl für Wohnen wie auch Arbeiten.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigten sind verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Umgebung:	Die Umgebungsgestaltung hat den Charakter der Parkumgebung beizubehalten. Pflege und Unterhalt sowie ein zusätzlicher allfälliger Sichtschutz bzw. Bepflanzung sind mit der Stadtgärtnerei abzusprechen.
Substanzwert:	Fr. 375'000.-- gemäss Schätzung AGS
Baurechtsfläche:	1004 m ²
Landpreis:	netto Fr. 252.-- /m ² (75 % des Landwertes)
Landwert:	Fr. 336'340.-- (75 % => 252'255.--)
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 Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung in der Höhe von drei Jahreszinsen 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 selbständigen und dauernden Baurecht als auch die Inhaber des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.
Beginn Aus- & Umbau:	Die Baurechtsberechtigten verpflichten sich, mit den Bauarbeiten spätestens ein Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
Planung / Projektierung:	Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates (Hochbauamt, Tiefbauamt und Stadtgärtnerei) vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.
Bauökologie / Denkmalschutz:	Bei Veränderungen am Baurechtsobjekt sind bei der Materialwahl die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen und die denkmalpflegerischen Weisungen zu berücksichtigen.
Rücktritt:	Treten die Baurechtsnehmer nach der Zusprache durch den GSR vom Baurecht zurück, so haben sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 10'000.-- zu vergüten.
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.
Spezielles:	<p>1. <u>Konzept / Projekt</u>: Das vorgelegte Projekt / Konzept berücksichtigt die Interessen von Stadt und Quartier.</p> <p>2. <u>Nutzungs-Konformität Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</u>: Die Baurechtsnehmer sind Nutzer der Liegenschaft und berücksichtigen mit ihrem Konzept eine Nutzung im öffentlichen Interesse (ZÖBAG). Die im öffentlichen Interesse stehende Nutzung erstreckt sich auf das Teilgebäude "altes Pumpenhaus</p>

(EG/OG)". Die Nutzung zu privaten Wohnzwecken ist nur teilweise möglich.

3. Instandsetzung: Die Sanierung (inkl. neuer Anstrich) der Aussenfassade muss garantiert sein und innerhalb eines Jahres nach Vertragsunterzeichnung umgesetzt sein.

3.1 Ausbaupläne: Die eingereichten Ausbaupläne gelten als Grundlage für den Zuschlag seitens der Baurechtsgeberin. Sie ersetzen nicht das rechtzeitige Einholen der Baubewilligung bei der Baupolizei, bzw. der Zustimmung der Denkmalpflege.

3.2 Planung Umfeld / Garten: Die Gestaltung der Umgebung ist Gegenstand der Absprache und des Einverständnisses mit der Stadtgärtnerei und der Bewilligung der Baupolizei. Bauliche Massnahmen als Sichtschutz Richtung Kreisel sind nur beschränkt möglich.

4. Finanzierung: Die Baurechtsnehmer verfügen über einen einwandfreien Finanzierungsnachweis einer in der Schweiz domizilierten Bank. Dieser deckt Folgendes ab:

4.1 Kauf: Ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen für die vollständige Kaufsumme inkl. Grundbuchgebühren liegt zum Zeitpunkt der Beurkundung / Eigentumsübertragung vor.

4.2 Instandsetzung / Ausbau: Die Finanzierung gemäss vorzulegendem Kostenvoranschlag über die Instandsetzung des Gebäudes und des Innenausbaus gemäss vorgelegtem Konzept ist sichergestellt. Sie garantiert die Umsetzung innerhalb eines Jahres.

5. Bemerkungen: Die Baurechtsnehmer verpflichten sich ohne Einschränkung zur Einhaltung der oben aufgeführten Bedingungen. Die Stadt ist im Falle der Nichteinhaltung - auch nur in Teilen - der oben erwähnten Bestimmungen berechtigt, vom Baurechtsvertrag zurückzutreten.

4. Empfehlung des Stadtrates

Gestützt auf diese Ausführungen empfiehlt der Stadtrat die Zustimmung zu diesem Geschäft und unterbreitet Ihnen folgenden

ANTRAG

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 1292, Freistrasse 1, 8200 Schaffhausen, im Umfang von 1004 m², im Baurecht an die Familie Markus und Katrin Greulich-Schneider, Neustadt 66, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 3. August 2010 genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer
Stadtpräsident

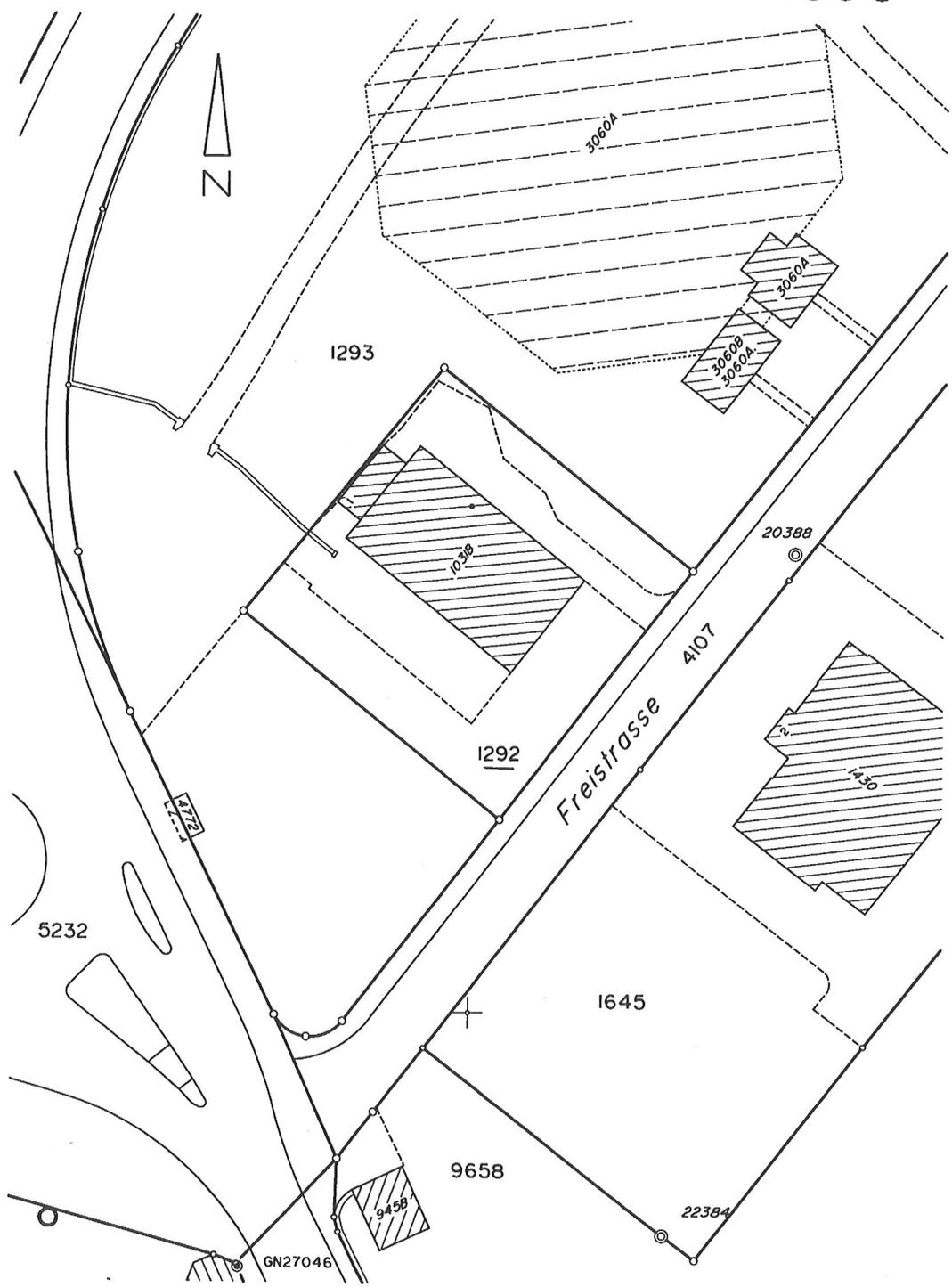


Ilona Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilage: Katasterplan GB 1292

Schaffhausen

1:500



Die gewerbliche Nutzung sowie Veröffentlichungen aller Art von Plänen und Daten der amtlichen Vermessung sind bewilligungspflichtig. Gesuche sind an das Vermessungsamt des Kantons Schaffhausen zu richten.

Schaffhausen, 08.10.2009
Vermessungsamt
des Kantons Schaffhausen
[Signature]