



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen Spezialkommission Wohnraumentwicklung Schaffhausen Entwicklungspaket 1

**An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen**

**VdSR Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1,
Abgabe von städtischen Grundstücken vom 7. Dezember 2011**
Spezialkommission Wohnraumentwicklung Entwicklungspaket 1 vom 22. August 2012

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die SPK Wohnraumentwicklung hat sich an vier Sitzungen zwischen dem 24. Februar und 22. August 2012 intensiv mit der Vorlage Wohnraumentwicklung, Entwicklungspaket 1, Abgabe von Grundstücken vom 7. Dezember 2011 auseinander gesetzt.

Verschiedene Aufträge für Abklärungen und Informationen wurden an die Stadtverwaltung zurück gegeben, damit Entscheidungen getroffen werden konnten. Aufgrund der Tatsache, dass die Grundstücke Wagenareal und Urwerf noch in der Diskussion einer möglichen Aufzoning sind, hat sich die Spezialkommission entschieden, diese beiden Grundstücke nicht im Rahmen dieser Vorlage zu vergeben. Der Stadtrat wird beauftragt, diese Grundstücke in einem nächsten Paket dem Parlament zum Verkauf beziehungsweise zur Abgabe im Baurecht zu unterbreiten.

Zudem sieht die SPK Wohnraumentwicklung davon ab, die Verkaufspreise der Grundstücke, wie auf Seite 3 der Vorlage vom 6. Dezember 2011 genannt, gemäss dem Vorschlag des Stadtrates zu fixen Preisen (gemäss AGS Schätzung) zu verkaufen. Die vorberatende Kommission hat sich auf einen Prozentsatz bei der Gewichtung der Kriterien zwischen Qualität und Preis für jedes einzelne Grundstück entschieden.

So soll der Qualität des Projektes beim Verkauf des Grundstückes Im Trenschen mit 40% Rechnung getragen werden, während das Preisangebot der interessierten Käufer mit 60% bewertet werden soll (siehe Antrag Ziff. 3.1). Die Vergabe des Grundstückes Hohberg soll gemäss der vorberatenden Kommission je mit 50% betreffend Qualität des vorgestellten Projektes sowie mit 50% betreffend Preisangebot gewichtet werden.

Die beiden Grundstücke im Schönbühl (GB-Nr. 2240 und 11138), welche im Baurecht abgegeben werden, sollen gemäss den neuen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vergeben werden. Darin wird in Art. 10 ausgeführt, dass zur Ermittlung der Baurechtslandwerte eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstückschätzungen vorzunehmen ist. Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten, abhängig von der Nutzung, unterschiedliche Werte. Für gemeinnützige Wohnbauten wird mit der Basis 75% gerechnet.

Abschliessend wurde die Verordnung über den Fonds durch die vorberatende Spezialkommission leicht angepasst. Aufgrund der neuen Stadtverfassung musste die Einleitung angepasst werden. (siehe Beilage 1)

Zuständigkeiten

Da der Beschluss des Grossen Stadtrates nach dem Inkrafttreten der neuen Stadtverfassung getroffen wird, ist die Kompetenzregelung der neuen Verfassung massgeblich. Die folgenden neuen Bestimmungen gelten:

Der Verkauf der in Ziffer 2 der Anträge genannten Parzelle untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g der neuen Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Über den Verkauf der in Ziff. 3 der Anträge genannten Parzelle entscheidet nach Art. 27 Abs. 1 lit. c der neuen Stadtverfassung abschliessend der Grosse Stadtrat. Ziffer 3 untersteht nicht mehr dem fakultativen Referendum.

Gemäss neuer Stadtverfassung vom 25. September 2011 hat die SPK Wohnraumentwicklung den vorliegenden Bericht und Antrag vom 22. August 2012 mit 8:0 Stimmen, bei einer Enthaltung und zwei Abwesenheiten angenommen. Die Anträge (Seite 17 ff.) werden aufgrund der beantragten Änderungen der Spezialkommission Wohnraumentwicklung wie folgt angepasst.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011 betreffend Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken **und vom Bericht und den Anträgen der Spezialkommission Wohnraumentwicklung vom 22. August 2012.**
2. **Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 21223 (Hohberg) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:**
 - 2.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - **Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes und der angebotene Preis mit je 50% bewertet.**
 - 2.2 Verkaufspreis
 - 2.2.1 **Basis-Verkaufspreis Hohberg** Fr. 2'330'000.--
 - 2.3 Vergabekompetenz
Der Grosse Stadtrat entscheidet unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Verkauf (Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g Stadtverfassung).

3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 20'531 (Im Trenschen) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
 - 3.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - **Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes mit 40 % und der angebotene Preis mit 60% bewertet.**
 - 3.2 Verkaufspreis
 - 3.2.1. **Basis-Verkaufspreis Im Trenschen** Fr. 1'090'000.--
 - 3.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat (Art. 27 lit. c Stadtverfassung).
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe im Baurecht **der Parzellen GB Nr. 2240 und GB Nr. 11'138 (Schönbühl) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:**
 - 4.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - Fixierung der Baurechtszinsen.
 - 4.2 Baurechtszinsen
 - 4.2.1 Schönbühl GB Nr. 2240
Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses Fr. 895'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4)
 - 4.2.2 Schönbühl GB Nr. 11138
Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses Fr. 121'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4).
 - 4.3 **Vergabekompetenz**
Abschliessender Entscheid über die Baurechtsvergabe durch den Grossen Stadtrat (Art. 27 lit. d Stadtverfassung).
5. **Die unter Ziff. 2, 3 und 4 genannten Grundstücke werden in den endgültigen Ausschreibungsunterlagen zum expliziten Marktpreis, als Basispreis, ausgeschrieben.**
6. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Verordnung zum Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.
7. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Kredit von **Fr. 290'000.-** zu Gunsten von Konto **62100.581.008**, Wohnraumentwicklung: Umsetzung des Entwicklungspaketes 1, planerische und kommunikative Massnahmen.
8. Die Motion der SPK Neubau und Sanierung Schönbühl „Finanzierung der zukünftigen Investitionen der Stadt Schaffhausen ohne Neuverschuldung“, erheblich erklärt am 14. September 2004, wird gestützt auf Ziff. 5 dieses Beschlusses abgeschrieben.

9. Der Verkauf nach Ziff. 2 dieses Beschlusses **untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g und Art. 25 lit. b der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.**
10. **Die Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung gemäss Ziff.5 dieses Beschlusses wird nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum unterstellt.**

gez. Edgar Zehnder

Schaffhausen, 23. August 2012

Beilagen:

- Beilage 1: Synoptische Darstellung der Änderungen der überarbeiteten Fondsverordnung für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen
- Beilage 2: Kostenzusammenstellung für planerische und kommunikative Massnahmen im Zusammenhang mit den Vergaben