

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011

Verkauf von Baurechtsgrundstücken

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage für den Verkauf von Grundstücken der Stadt Schaffhausen, die im Baurecht an Private abgegeben wurden.

1. Einleitung und Übersicht

In der neuen Immobilienstrategie des Stadtrates vom 23. März 2010 ist vorgesehen, dass Grundstücke für Kleinbauten und Einfamilienhäuser in der Regel nicht mehr im Baurecht vergeben, sondern direkt verkauft werden. Dies, weil eine spätere Rücknahme ins Eigentum der Stadt weder aus übergeordneten Interessen der Stadtentwicklung noch in finanzieller Hinsicht sinnvoll ist. Dementsprechend soll das Land der bereits bestehenden privaten Baurechte zu Wohnzwecken den jeweiligen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern zum Marktpreis zum Kauf angeboten werden. Damit kann auch einem vielfach geäusserten Anliegen von privaten Baurechtsnehmern entsprochen werden.

Die Stadt Schaffhausen hat zurzeit 192 private und 94 weitere (gewerbliche, genossenschaftliche und sonstige) Baurechte vergeben. Nach einer umfassenden Überprüfung der 192 privaten Baurechte erachtet der Stadtrat gemäss Immobilienstrategie 185 private Baurechte als entbehrlich. Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, über das weitere Vorgehen zum Verkauf dieser 185 Parzellen zu entscheiden.

Sobald der Grosse Stadtrat den Grundsatzentscheid darüber gefällt hat, welche Parzellen verkauft werden können, werden die Verhandlungen mit Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern aufgenommen, deren Baurechtsparzellen als entbehrlich taxiert wurden. Im Grundsatzbeschluss des Grossen Stadtrates sollen die Konditionen für die Abgabe der Parzellen festgehalten werden. Gleichzeitig soll der Stadtrat mit dieser Vorlage die Kompetenz erhalten, mit den Interessentinnen und Interessenten zu den gegebenen Konditionen zu verhandeln und die Geschäfte bei einer Einigung abzuschliessen.

Der Verkauf ist sowohl für die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer als auch für die Stadt interessant. Die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer können in einer Zeit sehr günstiger Kreditbedingungen das volle Eigentum an ihren Baurechtsgrundstücken erwerben und müssen damit in Zukunft keine Baurechtszinsen mehr bezahlen. Die Stadt ihrerseits profitiert davon dass die aus den Verkäufen resultierenden Einnahmen in den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe fliessen. Damit gewinnt die Stadt finanziellen Spielraum für gezielte Immobilien- und Landerwerbe. Dies wiederum erlaubt es der Stadt, eine aktive Landpolitik im Interesse der Stadtentwicklung zu betreiben.

Im Übrigen aber soll das langjährig erprobte Instrument einer aktiven Baurechtspolitik im Bereich der gewerblichen oder genossenschaftlichen Baurechte weiterhin aktiv genutzt werden.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Das Instrument des Baurechts

Das Baurecht ist eine besondere Form der Dienstbarkeit. Mit ihm wird eine Landparzelle für höchstens 100 Jahre zur Bebauung und Nutzung abgetreten. Während das Eigentum an Grund und Boden bei der Stadt als Baurechtsgeberin bleibt, stehen die auf der Baurechtsparzelle errichteten Bauten im Eigentum der jeweiligen Baurechtsnehmerin bzw. des Baurechtsnehmers. Diese bezahlen für die Nutzung des Baurechtslandes einen Baurechtszins. Nach Ablauf der Baurechtsdauer geht das Eigentum der errichteten Bauten an die Baurechtsgeberin. Diese muss dafür eine angemessene Entschädigung bezahlen ("Heimfallentschädigung"). Alternativ dazu kann das Baurecht aber auch verlängert werden.

2.2 Rückblick

Im Jahr 1994 wurde dem Grossen Stadtrat eine Vorlage betreffend Landwertanpassung bei Baurechten vorgelegt. Diese sah vor, dass die Landwerte der Baurechtsparzellen aufgrund der gestiegenen Landpreise neu geschätzt und angepasst werden sollten. Gleichzeitig wurde beantragt, die Baurechtszinsen an den Hypothekarzins für 1. Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank anzuknüpfen, die Anpassungsfristen für die Anpassung der Baurechtszinsen

an Änderungen der Hypothekarzinsen auf fünf Jahre zu verkürzen sowie eine Indexklausel für die Landwertanpassungen einzuführen.

In der damaligen GPK wurde die Frage aufgeworfen, ob die Stadt einzelne Baurechtspartellen veräussern solle. Die entsprechende Vorlage an den Grossen Stadtrat folgte im Jahr 1996. Der Grosse Stadtrat beschloss am 1. April 1997, auf die Vorlage nicht einzutreten. Kontrovers wurden damals folgende Punkte diskutiert:

- Wird durch den Verkauf des Baurechtslandes das Prinzip des Baurechts in Frage gestellt?
- Gibt es eine präjudizielle Wirkung, wenn einzelne Baurechtspartellen verkauft werden?
- Kann weiterhin eine aktive Stadtplanung betrieben werden?

Im Jahr 2002 folgte als Antwort auf die Motion von Grossstadtrat Thomas Hauser betreffend „Verordnung zur Regelung der Landwertfestlegung und Landwertanpassung von baurechtsbelasteten Grundstücken“ die Vorlage zur Neuregelung der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht. Der Grosse Stadtrat setzte die neuen Richtlinien am 2. April 2002 in Kraft.

Mit einer Kleinen Anfrage stellte Grossstadtrat Dr. Raphaël Rohner im Jahr 2005 verschiedene Fragen zu möglichen Devestitionen von Baurechtsgrundstücken der Stadt Schaffhausen. In seiner Antwort vom 20. Dezember 2005 hielt der Stadtrat an seiner bisherigen Baurechtspolitik und der damit verbundenen Praxis fest. In einzelnen begründeten Fällen sei er aber bereit, über den Verkauf eines Baurechtsgrundstückes zu diskutieren.

In seiner Immobilienstrategie vom 23. März 2010 überprüfte der Stadtrat diese zurückhaltende Praxis und beschloss die folgenden neuen Grundsätze zum Umgang mit Baurechten:

Baurechte

Die Stadt kann längerfristig ungenutzte Grundstücke, welche sie aus Motiven der Stadtentwicklung im Eigentum behalten möchte, im Baurecht und gemäss Reglement abgeben. Als Baurechtsnehmer werden Private, Genossenschaften sowie kleine und mittlere Unternehmen berücksichtigt. Die vereinbarten Baurechtszinse orientieren sich am Marktniveau. Das Instrument einer aktiven Baurechtspolitik soll grundsätzlich beibehalten werden; die Vergabe weiterer Baurechte wird im konkreten Fall geprüft. Dabei ist die Vergabedauer für gewerbliche Nutzung neu zu überdenken und das Baurechtsreglement neu auszuarbeiten.

Baurechte für Kleinliegenschaften und Einfamilienhäuser sollen in der Regel nicht abgegeben, sondern das Land direkt verkauft werden, da eine Rücknahme ins Eigentum der Stadt politisch und finanziell uninteressant ist.

Bestehende Baurechte bei Einfamilienhäusern sollen nach Ablauf von mindestens 10 Jahren den jeweiligen Baurechtsnehmern zum Marktpreis zum Kauf angeboten werden.

2.3. Auflistung der abzugebenden Baurechte und deren Wertermittlung

Das Baureferat hat eine Liste über die an Private abgegebenen, mit Baurechten belasteten städtischen Grundstücke erstellt und die einzelnen Parzellen in Zusammenarbeit mit einem Schätzer des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) grob bewertet. Sie ersehen in den Beilagen 1 - 4 die entsprechenden Parzellen und deren approximative Werte.

Der Stadtrat beantragt, diejenigen Baurechtsparzellen, welche für die Stadt entbehrlich sind, den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern zum Kauf anzubieten (vgl. Beilagen 1, 2 und 3).

Darunter fallen Parzellen, für die langfristig keine im öffentlichen Interesse stehende neue Nutzung absehbar ist. Das heisst, diese Parzellen sind aufgrund ihrer Lage und Grösse von keiner besonderen Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt. Dies zum Beispiel, weil sie durch Überbauung unterdessen integraler Teil des Stadtbildes geworden sind.

Diese Grundstücke liegen meistens in Wohngebieten und sind nicht von öffentlichem Interesse für einen allfälligen Ausbau der Infrastruktur (Schulen, Altersheime, grossflächige Entwicklungsgebiete). Einzelne Gebäude/Grundstücke in der Altstadt wie auch im städtebaulichen Entwicklungsgebiet werden im Gegensatz dazu vom Stadtrat als strategisch wichtig betrachtet und sollen daher im Baurecht erhalten bleiben (vgl. Beilage 4).

2.4. Weiteres Vorgehen

In der Aufstellung gemäss Beilagen 1 - 4 werden die Liegenschaften wie folgt katalogisiert:

- Baurechtsparzellen, deren Verkauf in der Kompetenz des Grossen Stadtrats liegen (B1);
- Baurechtsparzellen mit einem Wert über 400'000, aber weniger als 1.2 Mio. Franken, deren Verkauf dem fakultativen Referendum unterstehen (B2);
- Baurechtsparzellen, deren Verkauf einer Volksabstimmung unterstehen (B3);
- Baurechtsparzellen, welche nicht veräussert werden sollen (B4).

Mit dieser Vorlage wird dem Grossen Stadtrat beantragt, dem Stadtrat die Kompetenz zum Verkauf der entsprechenden Parzellen zu den beschlossenen Konditionen (vgl. Ziff. 2.5) zu erteilen. Ausgenommen davon sind Parzellen, für deren Veräusserung eine Volksabstimmung erforderlich ist. So zum Beispiel grössere Parzellen, die an Stockwerkeigentümergeinschaften abgegeben wurden.

Die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer werden gleichzeitig mit dem Parlament über das Vorhaben informiert. Sobald ein Beschluss des Grossen Stadtrates vorliegt, werden die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer der betreffenden Parzellen mit einem weiteren Informationsschreiben über das Vorgehen orientiert.

Das weitere Vorgehen nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates ist wie folgt geplant:

- Informationsschreiben an alle potentiellen Käuferinnen und Käufer mit dem Vorgehensprozedere
- bei Kaufinteresse: Verkehrswertschätzung der einzelnen Baurechtspartellen durch das AGS
- Vertragsverhandlungen sowie anschliessend Vertragsabschluss durch den Stadtrat. Ausgenommen sind die Baurechtspartellen, deren Verkauf eine Volksabstimmung zum Verkauf erfordert
- Bei Partellen, deren Verkauf eine Volksabstimmung erfordert, unterbreitet der Stadtrat bei Einigung mit den potenziellen Kaufinteressenten dem Grossen Stadtrat und anschliessend den Stimmberechtigten eine Verkaufsvorlage. Dabei strebt er eine Zusammenfassung in einem Gesamtpaket an.

2.5. Kaufpreisgestaltung und Vertragsbedingungen

Der Verkaufspreis der jeweiligen Partelle wird bei Kaufinteresse der Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer durch das AGS geschätzt.

Die Grundbuch-, die Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertung durch das Amt für Grundstückschätzungen tragen die Parteien je zur Hälfte.

2.6. Erläuterungen zu den Unterlagen

2.6.1. Verkauf von Stockwerkeigentums- und Gesamtüberbauungen

Der Stadtrat beabsichtigt, Gesamtüberbauungen mit Stockwerkeigentum nur als Ganzes zu verkaufen. Das heisst, dass zwingend alle beteiligten Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer einer Überbauung dem Kauf zustimmen müssen, damit dieser zustande kommt (Beilage 3).

2.6.2. Problematik Landwert im Baurecht

Die in den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vorgesehene Reduktion des Landpreises und die daraus resultierende Vergünstigung der Baurechte widersprechen der heutigen Situation auf dem Markt. Eine Verbilligung des Landwertes macht aus Sicht des Stadtrates nur noch bei der Förderung preisgünstigen Wohnens (z.B. Wohnbaugenossenschaften) oder als Fördermassnahme für die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen Sinn.

Der Stadtrat empfiehlt darum, Grundstücke, welche für den kommerziellen Wohnbau bestimmt sind, in Zukunft nur noch zu verkaufen.

2.6.3. Verzinste Landwerte versus Marktwert

Aus den beigefügten Listen (Beilagen 1 - 3) ist ersichtlich, dass die Baurechtsparzellen zum Teil nur zur Hälfte des aktuellen Verkehrswertes verzinst werden. Aufgrund dieser günstigen Konditionen ist schwer abzuschätzen, wie viele Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer auf das Verkaufsangebot eingehen werden.

Der theoretisch mögliche Erlös bei Verkauf aller entbehrlichen Baurechtsparzellen liegt bei ca. 46 Mio. Franken. Der Stadtrat rechnet damit, dass jährlich Parzellen im Wert von ca. 8% dieses Gesamtbetrages verkauft werden können und wird über die nächsten fünf Jahre dafür jährlich Erträge von je 2 Mio. Franken in den Finanzplan einstellen.

2.6.4. Verwendung des Erlöses

Die Verkaufserlöse werden entsprechend dem Volksentscheid vom 15. März 1998 dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben. Dadurch entsteht Handlungsspielraum für den Kauf neuer Grundstücke im Interesse einer langfristigen Landsicherungspolitik der Stadt.

2.7 Zuständigkeit

Die Veräußerung von Grundstücken im Wert von über 100'000 bis 400'000 Franken fällt in die abschliessende Zuständigkeit des Grossen Stadtrats. Für Verkäufe bis 100'000 Franken ist an sich der Stadtrat zuständig. Da der Grosse Stadtrat unabhängig von der Höhe des Werts generell für den Abschluss von Baurechtsverträgen zuständig ist, wird ihm jedoch auch der Entscheid über die Aufhebung der Baurechte mit einem Wert unter 100'000 Franken unterbreitet.

Die Veräußerung von Grundstücken im Wert von über 400'000 bis 1,2 Mio. Franken untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. Daher ist die Erteilung der Verkaufskompetenz für die entsprechenden Parzellen je einzeln dem fakultativen Referendum zu unterstellen.

Für die vier Baurechte mit einem Landwert von über 1,2 Mio. Franken ist nach Art. 10 lit. d Ziff. 3 der Stadtverfassung eine Volksabstimmung erforderlich. Wenn ein Kaufinteresse besteht, wird der Stadtrat für diese Baurechte eine separate Vorlage unterbreiten, die bei Zustimmung des Grossen Stadtrates anschliessend den Stimmberechtigten zur Abstimmung unterbreitet würde.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Abgabe von kleineren Grundstücken an Private im Baurecht unter den heutigen Rahmenbedingungen auf dem Liegenschaftsmarkt nicht mehr sinnvoll ist. Dementsprechend sollen auch bereits abgegebene Baurechtsparzellen im Rahmen einer Bereinigung den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern zum Kauf angeboten werden. Der Verkaufserlös kann über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftens-

erwerb bei Bedarf für den Erwerb neuer Grundstücke eingesetzt werden, die für eine nachhaltige Wohnraum- und Wirtschaftsentwicklung - z.B. zur Abgabe im Baurecht für die Förderung der Schaffung neuer Arbeitsplätze.

Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 12. Juli 2011 betreffend den Verkauf von Baurechtsgrundstücken.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 1 zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der in Beilage 2 aufgeführten Baurechtsparzellen zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben.
4. Der Grosse Stadtrat erteilt dem Stadtrat die Kompetenz zur Veräusserung der entsprechenden Baurechtsparzellen. Ausgenommen sind Baurechtsparzellen, welche zur Veräusserung gemäss Stadtverfassung Art. 10 lit. d eine Volksabstimmung erfordern.
5. Der Grosse Stadtrat beauftragt den Stadtrat, dem Grossen Stadtrat die erforderlichen Vorlagen für die Veräusserung der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 3, welche nach Art 10 lit. d Ziff. 3 der Stadtverfassung eine Volksabstimmung benötigen, zu unterbreiten.
6. Gegen die Erteilung der Kompetenz zum Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 2 kann nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung für jede Parzelle je einzeln das fakultative Referendum ergriffen werden.

Freundliche Grüsse
IM NAMEN DES STADTRATES

Peter Käppler
Vizepräsident

Ilona Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

- Liste der zu verkaufenden Baurechtsparzellen, welche in der Kompetenz des Grossen Stadtrats liegen (B1)
- Liste der zu verkaufenden Parzellen mit einem Wert über Fr. 400'000 bis 1.2 Mio Fr., welche je einzeln dem fakultativen Referendum unterstehen (B2)
- Liste der zu verkaufenden Parzellen, welche einer Volksabstimmung unterstehen (B3)
- Liste der nicht zu verkaufenden Parzellen (B4)