

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 27. November 2012

Künzle-Heim, Entflechtung der Eigentumsverhältnisse

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Entflechtung der Eigentumsverhältnisse und zur langfristigen grundbuchlichen Sicherung der städtischen Investitionen auf den Parzellen der Künzle-Stiftung.

1. Einleitung und Übersicht

In der Volksabstimmung vom 21. Oktober 2007 sagten die Stimmberechtigten der Stadt Schaffhausen Ja zum Ersatzneubau des Künzle-Heims. Gleichzeitig beschloss der Grosse Stadtrat Sanierungsarbeiten an den Alterssiedlungen Ost und West. Zur Sicherung der städtischen Investitionen verlängerte der Stiftungsrat der Künzle-Stiftung den bestehenden obligatorischen Vertrag über die Führung des Heimes und der Alterssiedlungen durch die Stadt von bisher 10 auf 30 Jahre.

Im August 2010 begann die Künzle-Stiftung im Solitude-Park mit dem Bau von elf neuen Alterswohnungen auf dem Grundstück GB Nr. 2823. Ebenso wurde die bestehende Villa Solitude saniert und in fünf altersgerechte Wohnungen umgebaut. Die Verwaltung der Wohnungen erfolgt durch die Stiftung.

Mit diesen Projekten der Stiftung hat sich die Situation für die Stadt sowie die Stiftung mit Bezug auf die Absicherung der Investitionen verändert. Die Stiftung ist darauf angewiesen, dass sie ihre Investitionen über die Belehnung des Grundstückes sichern kann. Die Stadt ihrerseits hat ein Interesse daran, dass die Landparzelle, auf der sich das Künzle-Heim befindet, nicht für Verpflichtungen der Stiftung haftet.

Das geeignete Mittel für die Entflechtung der Eigentums- und Haftungsverhältnisse ist der Abschluss eines Baurechtsvertrages zwischen der Stiftung und der Stadt. Daher soll der heutige obligationenrechtliche Vertrag gemäss Stellungnahme und Empfehlung der Geschäftsprüfungskommission vom 7. Juli 2011 durch einen Baurechtsvertrag abgelöst werden. Er sichert die städtischen Investitionen optimal und bietet gleichzeitig auch der Stiftung bessere Handlungsmöglichkeiten, indem sie die gegenwärtigen finanziellen Verflechtungen von Stadt und Stiftung behebt.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Die Künzle-Stiftung ist Eigentümerin der beiden Grundstücke GB Nr. 3949 mit dem Künzle-Heim und den Alterswohnungstrakten Ost und West sowie GB Nr. 2823 mit der Villa Solitude und den neuen Alterswohnungen der Künzle-Stiftung an der Korallenstrasse.

In den Jahren 1967 bis 1969 erstellte sie auf GB Nr. 3949 das alte Künzle-Heim. Die Finanzierung des Baus erfolgte mit den flüssigen Mitteln aus dem Stiftungsvermögen, Baubeiträgen von Stadt und Kanton von je 400'000 Franken sowie einem Hypothekendarlehen. Die Sicherung des Hypothekendarlehens erfolgte mit zwei Namensschuldbriefen an erster Pfandstelle über die beiden Grundstücke GB Nr. 3949 und GB Nr. 2823.

Die Verwaltung der Alterswohnungen Siedlungen Ost und West sowie die Führung des Künzle-Heimes wurde mit Vertrag vom 11. Oktober 1966 der Stadt übertragen. Die Stadt hat sich darin zur Übernahme des Unterhalts und der notwendigen Standardverbesserungen verpflichtet. In der Volksabstimmung vom 24. Februar 1967 stimmte die Einwohnergemeinde dem Baubeitrag sowie der Übernahme des Betriebes des Künzle-Heims durch die Stadt Schaffhausen gemäss Vertrag vom 11. Oktober 1966 zu.

Im Jahre 1986 stand eine Fassadensanierung mit Kosten von 1,2 Mio. Franken an. Für diese Unterhaltsarbeiten hatte nach Vertrag die Stadt aufzukommen. In Absprache mit der Stadt erhöhte die Stiftung zur Finanzierung der Sanierung die bereits bestehende Hypothek auf 1'810'00 Franken. Wie in Ziff. 4 des Vertrages vereinbart, kam die Stadt für die Bezahlung der Hypothekarzinsen auf.

Aufgrund betrieblicher Mängel und in Kenntnis anstehender Instandstellungsarbeiten wurde im Jahre 2004 eine Machbarkeitsstudie für eine Gesamtsanierung ausgearbeitet. Diese ergab, dass eine Sanierung des bestehenden Heimes möglich wäre. Allerdings hätten eine Sanierung rund 80-85% der Kosten eines Neubaus verursacht, ohne jedoch die strukturellen Mängel des Baus aus den 60er-Jahren beheben zu können. Die Gesamtsanierung wäre gemäss Vertrag zu Lasten der Stadt Schaffhausen gegangen. Im Interesse einer langfristig befriedigenden Lösung sprachen sich Stadtrat und Grosser Stadtrat daher für einen Ersatzneubau nach einer neuzeitlichen Konzeption aus.

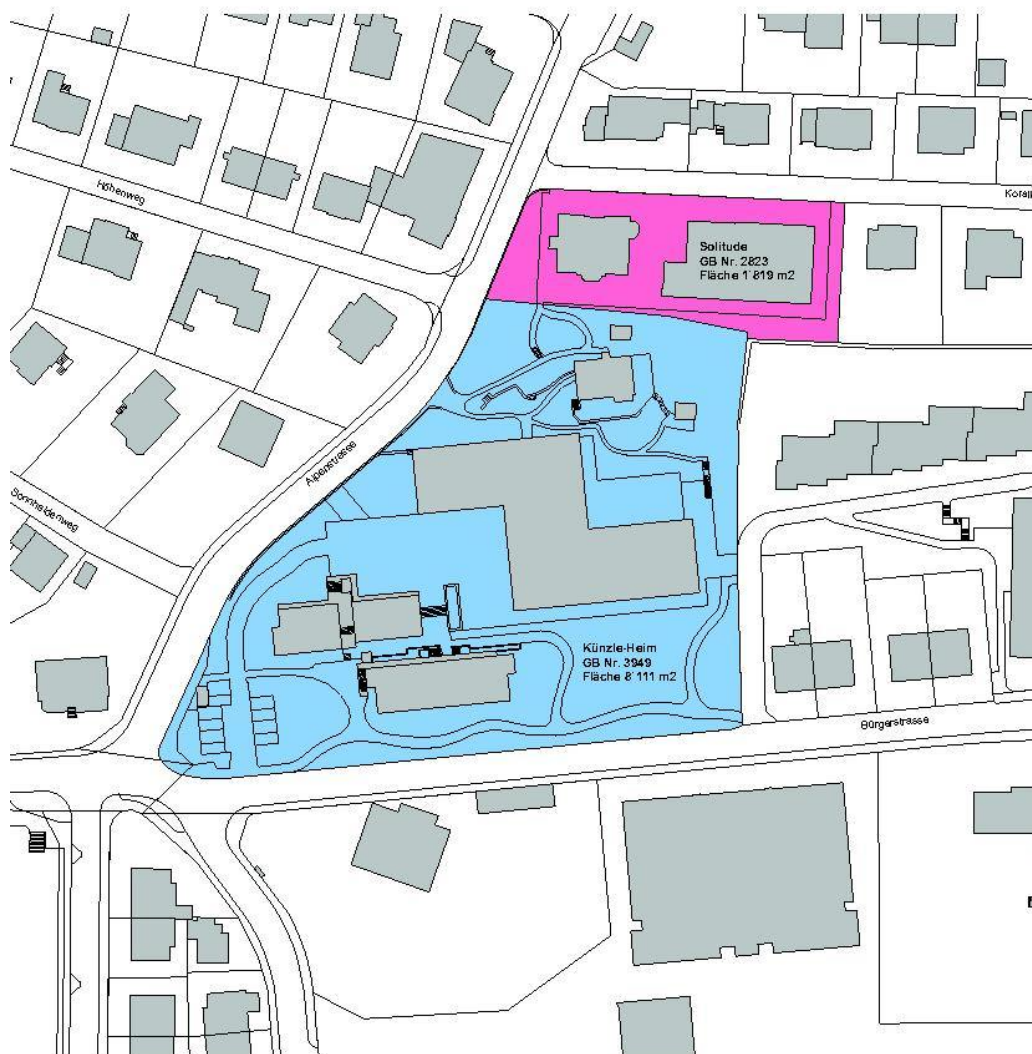
Für die Finanzierung wurden verschiedene Modelle geprüft. Da die Stadt auf dem Finanzmarkt von günstigeren Konditionen profitiert als die Stiftung, empfahl der Stadtrat dem Grossen Stadtrat, das Projekt durch die Stadt selbst zu finanzieren und die Abschreibungsdauer auf 25 Jahre festzulegen. Zur Sicherung der städtischen Investitionen stimmte der Stiftungsrat einer Verlängerung der Vertragsdauer von bisher 10 auf 30 Jahre zu. In der Volksabstimmung vom 21. Oktober 2007 hiessen die Stimmberechtigten die Sanierung der Alterssiedlungen Ost und West und den Ersatzneubau des Künzle-Heims gut.

Die Künzle-Stiftung hat sich in der Folge entschlossen, ihr Eigentum intensiver zu nutzen und auf dem Grundstück GB Nr. 2823 im Solitude-Park elf Alterswohnungen neu zu erstellen sowie die bestehende Villa Solitude zu sanieren und zu altersgerechtem Wohnen mit fünf Einheiten umzubauen. Das Bauvorhaben wurde mit Fremdkapital finanziert. Die neuen Wohnungen werden von der Stiftung selber verwaltet. Für die Finanzierung der Vorarbeiten - insbesondere die Planung des Bauvorhabens - wurden die zwei Namensschuldbriefe, für welche die beiden Grundstücke GB Nr. 3949 und GB Nr. 2823 mit einem Betrag von insgesamt 2'300'000 Franken hatten, ausgeschöpft, nachdem der Stadtrat vertragsgemäss einer Erhöhung der bestehenden Hypothek von 1'810'000 um 490'000 Franken zugestimmt hatte.

2.2 Rechtliche Situation

2.2.1 Eigentumsverhältnisse

Die Stiftung ist Eigentümerin der beiden Grundstücke GB Nr. 3949 (Künzle-Heim, Alterssiedlungen Ost und West, ehemaliges Verwalterwohnhaus und Nebenbauten) und GB Nr. 2823 (Solitude), sowie aller darauf stehenden Gebäude. Mit dem flüssigen Stiftungsvermögen erstellte sie statutengemäss auf ihrem Grundstück GB Nr. 3949 das alte Künzle-Heim sowie die Alterssiedlungen Ost und West.



Lageplan der Grundstücke GB Nr. 3949 (Künzle-Heim) und 2823 (Solitude)

2.2.2 Vertrag vom 11. Oktober 1966/12. Dezember 2000

Mit Vertrag vom 11. Oktober 1966, ergänzt am 12. Dezember 2000, erhielt die Stadt das Recht für die Verwaltung der Alterssiedlungen Ost und West sowie die Führung des Künzle-Heimes. Die Stadt verpflichtete sich in diesem Vertrag

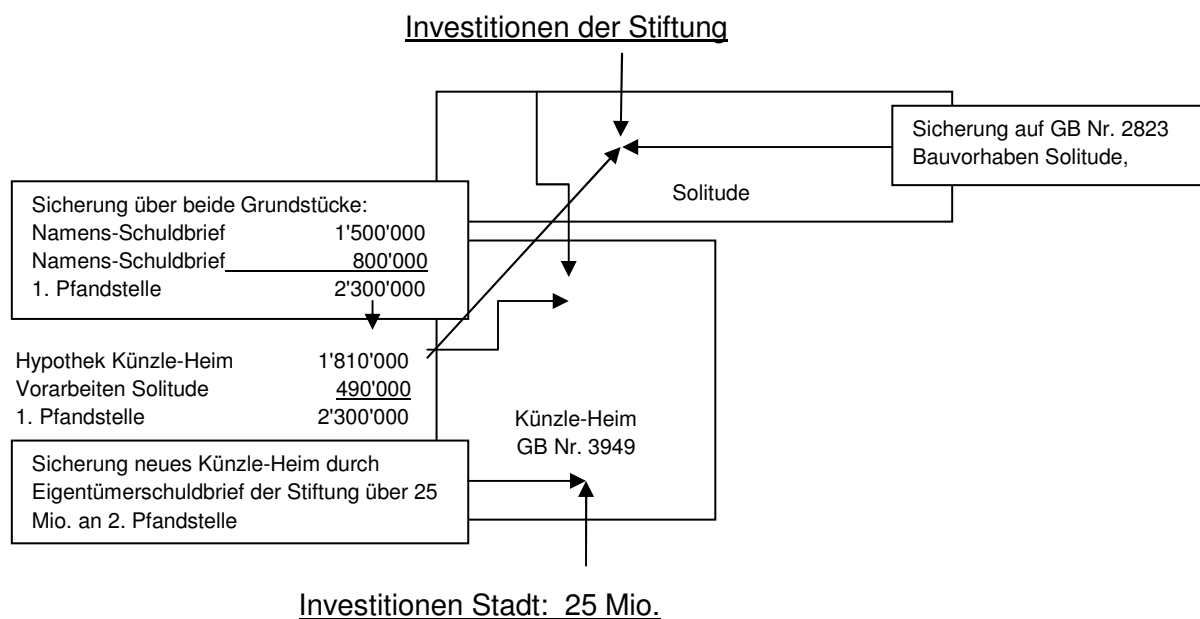
für den Unterhalt von Gebäuden und Parkflächen, zur Finanzierung von Standardverbesserungen sowie zur Bezahlung der Hypothekarzinsen. Als Gegenleistung erhält sie u.a. die Pensionsgelder der Pensionärinnen und Pensionäre sowie die Mietzinse der Alterswohnungen. Die Erhöhung der Hypotheken bedarf gemäss Vertrag der Zustimmung des Stadtrates. Bei einer allfälligen Vertragsauflösung hat die Stiftung der Stadt den Restwert der während zehn Jahren vor dem Vertragsende getätigten wertvermehrenden Investitionen zu entschädigen.

Beim vorliegenden Vertrag handelt es sich rechtlich gesehen um einen obligationenrechtlichen Innominatkontrakt. Er enthält zwar alle wesentlichen Punkte eines Nutzniessungsvertrages, jedoch ohne Erklärung des Willens zur Errichtung einer Dienstbarkeit. Dies bedeutet, dass der bisherige Vertrag keine grundbuchlich gesicherte Nutzniessung einräumt, sondern lediglich das Recht zur Nutzung und zum Gebrauch sowie zur Führung des Betriebes des Altersheimes und zur Verwaltung der Alterswohnungen.

2.2.3 Sicherung der Investitionen von Stiftung und Stadt

Heute bestehen zwei Namensschuldbriefe an gemeinsamer erster Pfandstelle in der Höhe von 1'500'000 Franken bzw. 800'000 Franken, d.h. total 2'300'000 Franken. Diese zwei Namensschuldbriefe belasten die beiden Grundstücke Künzle-Heim und Solitude gemeinsam. Die Schuldbriefe sind voll ausgeschöpft und sichern eine Hypothek mit 1'810'000 Franken zugunsten der Stadt für das alte Künzle-Heim bzw. eine für 490'000 Franken zugunsten der Stiftung für die Vorarbeiten des Bauvorhabens Solitude, d.h. total 2'300'000 Franken. Die Stadt bezahlt vertragsgemäss die Hypothekarzinsen für die Hypothek für das alte Künzle-Heim, die Stiftung diejenigen für die Hypothek für die Vorarbeiten für das Projekt Solitude. Für die Realisierung des Bauvorhabens Solitude bestand ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf, den die Stiftung mit weiteren Schuldbriefen gesichert hat. Diese lasten jedoch allein auf dem Grundstück Solitude.

Situation vor der Entflechtung



Die städtischen Investitionen sind zurzeit durch einen Eigentümerschuldbrief in der Höhe von 25'000'000 Franken auf dem Grundstück Künzle-Heim gesichert, den die Stiftung der Stadt als Pfand übertragen hat.

2.3 Entflechtung und neue Sicherung der Investitionen von Stiftung und Stadt für die Zukunft

2.3.1 Errichtung eines selbständigen und dauernden Baurechts auf dem Grundstück Künzle-Heim zugunsten der Stadt

Die Stiftung errichtet zugunsten der Stadt auf GB Nr. 3949 ein selbständiges und dauerndes Baurecht. Die Stadt Schaffhausen kauft über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb vom 15. März 1998 (RSS 1050.7) alle auf dem Grundstück GB Nr. 3949 bestehenden Gebäude (Siedlungen Ost und West mit den Alterswohnungen, Heimleiterwohnhaus und Gartenhäuschen) zum Preis von 2'000'000 Franken. Der Substanzwert der Gebäude vor Neubau und Sanierung durch die Stadt belief sich gemäss Gutachten vom 28. August 2012 auf 2'935'000 Franken. Der verabredete Kaufpreis liegt somit gut ein Drittel unter dem tatsächlichen Wert aller auf dem Grundstück bestehenden Gebäuden. Die Kompetenz für den Kauf über den Rahmenkredit liegt beim Stadtrat. Nicht zu bezahlen ist dabei selbstverständlich der von der Stadt finanzierte Künzle-Heim-Neubau.

Mit der Einräumung des Baurechts wird die Stadt auch formell Eigentümerin aller Gebäulichkeiten, insbesondere des von ihr erstellten neuen Künzle-

Heims. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist eine Verlängerung um maximal 100 Jahre möglich. Die Stadt erhält mit dem Baurecht das unmittelbare Herrschaftsrecht am Grundstück. Da dem Baurecht keine Grundpfandrechte ranglich vorgehen (vgl. hierzu nachfolgende Punkte), kann das Baurecht der Stadt nicht entzogen werden. Zudem spielt bei einer Veräusserung des Landes das gesetzliche Vorkaufsrecht der Baurechtsnehmerin. Die Stadt erhält mit der Einräumung eines selbständigen und dauernden Baurechts für ihre Investitionen auf dem Land der Stiftung eine optimale Sicherung.

2.3.2 Tilgung der bestehenden Hypothek im Betrag von 1'810'000 Franken

Mit dem Kaufpreis von 2'000'000 Franken tilgt die Stiftung die bestehende Hypothek von 1'810'000.00 Franken. Mit der Ablösung entfallen die von der Stadt zu bezahlenden Hypothekarzinsen, welche - basierend auf einer Festhypothek - die Stadtrechnung bis Ende 2010 jährlich mit 49'594 Franken belasteten. Im Hinblick auf die Errichtung eines Baurechtes und der damit verbundenen Ablösung der Hypothek wurden ab 1. Januar 2011 kurzfristige Libor-Hypotheken mit drei bzw. viermonatiger Laufzeit abgeschlossen.

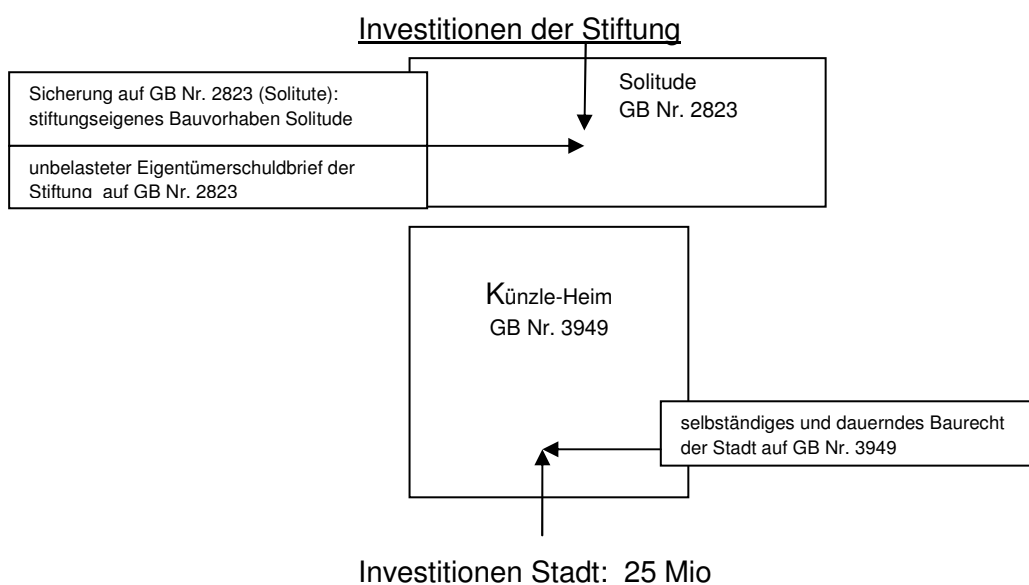
Der Stiftung verbleiben nach Ablösung der bestehenden Hypothek vom Kaufpreis noch 190'000 Franken. Sie erhält dadurch zusätzliche Eigenmittel, die zu einer verbesserten Liquidität führen.

2.3.3 Entflechtung der mit Schuldbriefen gesicherten Investitionen von Stiftung und Stadt

Für die Hypothek der Stiftung in der Höhe von 490'000 Franken für die Vorbereitungsarbeiten für das Bauvorhaben Solitude bestehen heute zwei Schuldbriefe, die auf beiden Grundstücken lasten. Auch diese werden im Interesse einer Entflechtung angepasst: Künftig haftet für die Hypothek der Stiftung nur noch das Grundstück Solitude. Die Hypothek der Stiftung wird aus dem Pfand auf dem Grundstück Künzle-Heim entlassen. Mit der Tilgung der Hypothek für das Künzle-Heim und der Pfandentlassung der Stiftungshypothek wird die erste Pfandstelle auf dem Grundstück Künzle-Heim frei. Die Sicherungen der Investitionen von Stadt und Stiftung sind damit entflochten und es besteht eine klare Haftungsabgrenzung auf dem stiftungseigenen Land. Stadt und Stiftung haften für ihre Interessen je getrennt: Die Stadt ist als Baurechtsnehmerin des Grundstücks Künzle-Heim Eigentümerin des neuen Heims und der weiteren Gebäulichkeiten auf dem Grundstück und ist allein für deren Unterhalt verantwortlich. Haftungsverpflichtungen aus Hypotheken bestehen keine mehr. Die Stiftung ihrerseits haftet mit dem Grundstück Solitude für ihre sanierten und neu erstellten Alterswohnungen im Solitude-Park. Sie kann bei Bedarf auf diesem Grundstück auch neue Investitionen tätigen und mit Schuldbriefen absichern.

Zur Sicherung der Investitionen der Stadt übergab die Stiftung der Stadt einen Eigentümerschuldbrief über 25 Mio. Franken als Pfand. Er lastet an 2. Pfandstelle auf dem Grundstück Künzle-Heim. Nach der Errichtung des Baurechts verliert diese Sicherung ihre Bedeutung, da die Stadt als Baurechtsnehmerin neu Eigentümerin des Heimes ist. Da der Schuldbrief jedoch grundbuchrechtlich das neu bestellte Baurecht konkurrenzieren würde, ist dieses Pfandrecht ebenfalls zu bereinigen. Dies erfolgt durch eine Verlegung des Schuldbriefes auf das Grundstück Solitude und die Pfandentlassung des Grundstücks Künzle-Heim.

Situation nach der Entflechtung



2.4 Baurechtszins

An der Stadtratssitzung vom 20. November erklärte sich der vom Stiftungsrat bevollmächtigte Vertreter mit einem jährlichen Baurechtszins für das Grundstück Künzle-Heim von 40'000 Franken, zahlbar erstmals für das Jahr 2013, einverstanden. Der Baurechtszins ist indexiert, LIK Stand 1.1.2012: 98.9 Punkte (Basis Dezember 2010 = 100 Punkte).

Die Miete für die Benützung des ehemaligen Heimleiterwohnhauses für den Hort Emmersberg für das Jahr 2012 im Betrage von 18'000 Franken sowie die Verpflichtung zur Bezahlung der Hypothekarzinsen gemäss geltendem Vertrag werden von der Stadt bis zur Eintragung des Baurechts im Grundbuch bezahlt.

2.5 Baurechtsdauer von 50 Jahren

In der Volksabstimmung vom 21. Oktober 2007 stimmten die Schaffhauser Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Sanierung und dem Ersatzneubau Künzle-Heim zu. Bereits am 28. März 2007 hatte der Stiftungsrat dem Antrag des damaligen Stadtrates auf eine Vertragsverlängerung von 10 auf nunmehr 30 Jahre zur Sicherung der städtischen Investitionen zugestimmt.

Gestützt auf diese am 28. März 2007 beschlossene Vertragsverlängerung und der diesbezüglich von Stadt und Stiftung gemachten Überlegungen stimmte der Stiftungsrat vorerst einer Vergabe des Baurechts an die Stadt für die Dauer von 30 Jahren zu. In ihrer Stellungnahme vom 7. Juli 2011 empfahl die Geschäftsprüfungskommission eine längere Baurechtsdauer zu prüfen. Aus den vorgenannten Gründen hätte der Stiftungsrat einer 30-jährigen Vertragsdauer grundsätzlich den Vorzug gegeben, war jedoch angesichts der Haltung des Stadtrates, der sich diesbezüglich für eine längere Baurechtsdauer aussprach, bereit, sich mit einer Baurechtsdauer von 50 Jahren einverstanden zu erklären. Einvernehmliche Änderungen des Baurechtsvertrages sind selbstverständlich jederzeit möglich.

3. Baurechtsvertrag

Baurechtsgeberin:	Die Künzle-Stiftung Schaffhausen , vertreten durch den Stiftungsrat, als Eigentümerin des Grundstückes Grundbuch Schaffhausen GB Nr. 3949 räumt
Baurechtsberechtigte:	der Stadt Schaffhausen , vertreten durch den Stadtrat
	im Sinne von Art. 675 und Art. 779 ff. ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem Grundstück Schaffhausen GB Nr. 3949 gemäss den nachfolgenden Vertrags- und gesetzlichen Bestimmungen bestehende Gebäude abzubauen, neu zu erstellen, zu sanieren und zu nutzen. Die bei Vertragsabschluss auf dem Grundstück bestehenden Gebäulichkeiten gehen ins Eigentum der Bauberechtigten über.

Fläche:	Die Baurechts- und Nutzungsfläche ist identisch mit der Grundstücksfläche GB Schaffhausen Nr. 3949 im Umfang von 8'111 m ² gemäss beigefügtem Situationsplan.
Preis der Gebäulichkeiten:	Fr. 2'000'000.00
Baurechtsart:	Das Baurecht ist als selbständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Schaffhausen aufzunehmen (Art. 779 Abs. 3 und Art. 943 Ziff. 2 ZGB).
Baurechtsdauer:	Das Baurecht wird für die Dauer von 50 (fünfzig) Jahren eingeräumt, gerechnet vom Tage seiner Aufnahme ins Grundbuch.
Verlängerung des Baurechts:	Das Baurecht kann jederzeit in der für die Begründung vorgeschriebenen Form (Art. 779a ZGB) auf eine neue Dauer von höchstens 100 Jahren verlängert werden (Art. 779 I ZGB).
Baurechtszins:	Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 40'000.00. Er ist indexiert, Stand 1.1.2012: 98.9 Punkte (LIK Basis Dezember 2010 = 100 Punkte), zahlbar vorschüssig per 1. Juli.
Baurechtszins bei Verlängerung:	Bei einer Verlängerung wird der Baurechtsvertrag und Baurechtszins neu vereinbart.
Vorkaufsrecht	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Inhaberin des Baurechts an der belasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.
Heimfall:	Geht das Baurecht unter, so fällt das

	<p>bestehende Bauwerk der Grundeigentümerin heim, indem die Baute zum Bestandteil des Grundstückes wird.</p> <p>Für die heimfallende Baute, sei es nach Ablauf der Vertragsdauer von fünfzig Jahren, sei es vorzeitig aus einem andern Grund, hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Entschädigung gemäss nachstehender Berechnungsgrundlage zu leisten, welche jedoch für allfällige Expropriationsfälle nicht zur Anwendung kommt.</p> <p>Es ist eine Heimfallentschädigung für das Gebäude in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der auf der Baurechtsfläche bestehenden Gebäulichkeiten, inkl. Oberflächengestaltung und Versiegelungen sowie anderweitige Kunstbauten (Stützmauern, Kanalisation, etc.) ermittelt durch das Amt für Grundstücksschätzungen, zu entrichten.</p>
Erschliessung der Parzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat lediglich die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Streitigkeiten aus Vertrag	Lassen sich Streitigkeiten aus dem vorliegenden Vertrag nicht gütlich regeln, so ist das Obergericht des Kantons Schaffhausen als Schiedsgericht anzurufen. Das verwaltungs-

	rechtliche Verfahren gilt sinngemäss.
Gebühren Grundbuchamt	Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von der Einwohnergemeinde Schaffhausen und der Künzle-Stiftung bezahlt.
Vertrag vom 11. Oktober 1966/12. Dezember 2000 zwischen der Künzle-Stiftung und der Stadt Schaffhausen betreffend die Führung des Betriebes des Künzle-Heimes und die Verwaltung der Alterswohnungen der Künzle-Stiftung durch die Stadt Schaffhausen	<p>Mit der Eintragung des selbständigen und dauernden Baurechts ins Grundbuch wird die Stadt Eigentümerin der Gebäulichkeiten auf dem Grundstück GB Nr. 3949. Die Stadt Schaffhausen führt das Künzle-Heim als Quartierdienstleistungszentrum und verwaltet die Alterswohnungen Siedlungen Ost und West in eigener Regie und auf eigene Rechnung.</p> <p>Künzle-Heim und die Alterswohnungen Siedlungen Ost und West werden nach den gleichen Grundsätzen wie die übrigen städtischen Heime sowie unter Berücksichtigung des Stiftungszweckes der Künzle-Stiftung geführt.</p> <p>Die massgeblichen Bestimmungen des Vertrages von 1996/2000 sind sinngemäss in diesem Baurechtsvertrag enthalten. Der Vertrag vom 11. Oktober 1996/ 12. Dezember 2000 wird daher aufgehoben.</p>
Rückgabe des Eigentümerschuldbriefes	Der für die Sicherung der städtischen Investitionen errichtete Eigentümerschuldbrief über Fr. 25 Mio. an 2. Pfandstelle, lastend auf GB Nr. 3949, wird neu auf Grundstück GB Nr. 2823 (Solitude) umgeschrieben. Er wird dem Stiftungsrat nach der Umschreibung auf GB Nr. 2823 und nach der Entlassung des Grundstücks GB Nr. 3949 aus der Pfandhaft unbeschwert herausgegeben.

4. Konsequenzen beim Verzicht auf eine Änderung

Die heutige Rechtslage ist wie eingangs erwähnt in verschiedenen Aspekten - insbesondere im Hinblick auf die Bauvorhaben der Stiftung auf dem Grundstück Solitude - unbefriedigend. Mit der vorgeschlagenen Baurechtsregelung können diese Mängel beseitigt werden.

Ein Verzicht auf den Abschluss eines Baurechtsvertrages hätte in mehrerer Hinsicht Folgen:

- Ohne Baurechtsvertrag bleibt die Stiftung Eigentümerin der beiden Grundstücke GB Nr. 3949 und GB Nr. 2823 sowie aller darauf stehenden Gebäude, einschliesslich des von der Stadt erstellten neuen Künzle-Heims. Die Stadt hätte bei einer Auflösung des Vertrages lediglich einen Anspruch nach Art. 97ff. OR und wäre im Fall einer Zwangsverwertung der Liegenschaft nur schlecht gesichert.
- Gemäss Stiftungsstatut **kann** der Stiftungsrat der Stadt den Bau und die Führung des Betriebes übertragen. Er legt dabei die an die Übertragung geknüpften Bedingungen und Auflagen fest. Er ist aber nach seinen Satzungen nicht verpflichtet, den Vertrag mit der Stadt weiterzuführen. Der Vertrag wurde für die Dauer von 30 Jahren abgeschlossen. Er erneuert sich jeweils für zehn Jahre, wenn er nicht unter Einhaltung einer zweijährigen Kündigungsfrist von einer Vertragspartei gekündigt wird. Verlängert die Stiftung den Vertrag für den Betrieb des Altersheims nicht mehr, fehlen der Stadt nicht nur die 46 Pensionärszimmer im neuen Künzle-Heim, sondern auch die 20 Einzelzimmerwohnungen und 10 Einzimmerwohnungen der Alterssiedlungen Ost und West. Als weitere Konsequenz gingen Arbeitsplätze verloren und es müsste das städtische Altersleitbild überarbeitet und angepasst werden.
- Zwar sind die Investitionen der Stadt schon heute über den Eigentümerschuldbrief im Betrag von 25 Mio. Franken gesichert. Dabei handelt es sich aber lediglich um eine finanzielle Absicherung, die den Weiterbetrieb des Heimes im heutigen Sinn nicht gewährleistet. Mit dem Baurecht ist die Stadt als Eigentümerin des Heimes zum Weiterbetrieb während der Dauer des Baurechts ohne weiteres berechtigt. Wird das Baurecht nach Ablauf der (ersten) Baurechtsdauer nicht verlängert, hat sie Anspruch auf eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der Bauten.
- Die Investitionen von Stadt und Stiftung sind heute eng verflochten: Die Hypothek von 1'810'000 Franken für das (alte) Künzle-Heim ist über zwei Namens-Schuldbriefe über beide Grundstücke Künzle-Heim und Solitude gesichert. Genau so haften beide Grundstücke für die Investitionen für die Vorbereitungsarbeiten für das Bauvorhaben Solitude der Stiftung. Sodann kann die Stiftung beide Grundstücke im Nachgang zu den bestehenden Schuldbriefen weiter belehnen, wobei eine Erhöhung der Hypotheken allerdings der Zustimmung des Stadtrates bedarf. Ohne Abschluss des Baurechtsvertrages und der damit verbundenen Entflechtung der Eigentums- und Haftungsverhältnisse bleibt diese Verflechtung bestehen

und eine klare Trennung der Aktivitäten von Stadt und Stiftung lässt sich nicht verwirklichen.

5. Ausblick

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Übernahme eines Baurechts durch die Stadt sowohl im Interesse der Stadt und ihrer Bevölkerung als auch der Stiftung Künzle-Heim liegt. Die Stiftung bleibt entsprechend ihrem Statut Eigentümerin beider Parzellen. Jedoch wird die Stadt als Baurechtsnehmerin der Parzelle „Künzle-Heim“ Eigentümerin aller von ihr genutzten Gebäuden. Die Investitionen der Stadt sind optimal gesichert und Zuständigkeiten und Haftung von Stiftung und Stadt sind klar abgegrenzt. Die Bevölkerung erhält mit dem Quartierdienstleistungszentrum der Stadt und den in unmittelbarer Nähe liegenden Alterswohnungen der Stiftung einen modernen, zukunftsgerichteten Wohnkomplex für die dritte Lebensphase mit zwei Anbietern, aber einem Angebot, dass sich optimal ergänzt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. November 2012 betreffend Künzle-Heim, Entflechtung der Eigentumsverhältnisse.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Übernahme des Baurechts durch die Stadt auf Grundstück Schaffhausen GB Nr. 3949 der Stiftung Künzle-Heim zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. November 2012 genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang:

Vertrag vom 11. Oktober 1966/12. Dezember 2000 zwischen der Künzle-Stiftung und der Stadt Schaffhausen über die Führung des Betriebes des Künzle-Heimes und die Verwaltung der Alterswohnungen der Künzle-Stiftung durch die Stadt Schaffhausen