

Revisionsentwurf

Gemäss Vorlage des Stadtrates (Fassung vom 27. Februar 2012)	Gemäss Beschluss der SPK vom 7. Juni 2012 (Änderungen fett)
<p>Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht</p> <p>27. Februar 2012</p> <p><i>Präambel:</i> Grundsätzlich soll bei der Vergabe von Baurechten und deren Ausgestaltung eine für beide Vertragsparteien ausgewogene Ausgestaltung des Baurechtes im Vordergrund stehen. Dabei sind die Verzinsungsfrage wie auch die Ausgestaltung und Risikobeurteilung der Heimfallvereinbarung von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Der Grosse Stadtrat,</p> <p>aufgrund von Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011</p> <p>erlässt die folgenden Richtlinien:</p>	<p>Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht</p> <p>xx. August 2012</p> <p><i>Präambel:</i> Grundsätzlich soll bei der Vergabe von Baurechten und deren Ausgestaltung eine für beide Vertragsparteien ausgewogene Ausgestaltung des Baurechtes im Vordergrund stehen. Dabei sind die Verzinsungsfrage wie auch die Ausgestaltung und Risikobeurteilung der Heimfallvereinbarung von entscheidender Bedeutung.</p> <p>Der Grosse Stadtrat,</p> <p>aufgrund von Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011</p> <p>erlässt die folgenden Richtlinien:</p>
<p>A. Einleitung</p> <p>Art. 1</p> <p><i>Liegenschaftspolitik</i></p> <p>¹ Zur aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Schaffhausen gehört, neben Verkäufen von Grundstücken, seit mehreren Jahrzehnten auch die Abgabe stadteigener Grundstücke im Baurecht. Teil der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen ist es, dass Baurechte für Grundstücke vergeben werden sollen, die einen strategischen Wert für die Stadt Schaffhausen haben oder die zur gezielten Entwicklung der Stadt beitragen. Die vorliegenden Richtlinien halten die Praxis zur Baurechtsvergabe fest.</p> <p>² Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in begründeten Fällen von den Richtlinien abgewichen werden. Beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Abweichung, so legt er dies in der Baurechtsvorlage unter Angabe der Gründe dar.</p>	<p>A. Einleitung</p> <p>Art. 1</p> <p><i>Liegenschaftspolitik</i></p> <p>¹ Zur aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin (nachfolgend Stadt genannt) gehört seit mehreren Jahrzehnten auch die Abgabe stadteigener Grundstücke im Baurecht. Teil der Immobilienstrategie der Stadt ist es, dass Baurechte für Grundstücke vergeben werden sollen, die einen strategischen Wert für die Stadt haben oder die zur gezielten Entwicklung der Stadt beitragen. Die vorliegenden Richtlinien halten die Praxis zur Baurechtsvergabe fest.</p> <p>² Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in Ausnahmefällen von den Richtlinien abgewichen werden. Beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Abweichung, so legt er dies in der Baurechtsvorlage unter Angabe der Gründe dar.</p>
<p>Art. 2</p> <p><i>Vergabekompetenz</i></p> <p>¹ Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht steht gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem Grossen Stadtrat zu.</p> <p>² Der Grosse Stadtrat entscheidet auf Antrag des Stadtrates.</p>	<p>Art. 2</p> <p><i>Vergabekompetenz</i></p> <p>¹ Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht steht gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem Grossen Stadtrat zu.</p> <p>² Der Grosse Stadtrat entscheidet auf Antrag des Stadtrates.</p>
<p>Art. 3</p> <p><i>Erläuterungen zum Baurecht</i></p> <p>¹ Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).</p> <p>² Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt, durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin und den</p>	<p>Art. 3</p> <p><i>Erläuterungen zum Baurecht</i></p> <p>¹ Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).</p> <p>² Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt und den Baurechtern/den Baurechtern. Die</p>

<p>Baurechternern/den Baurechternern. Die Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.</p> <p>³ Ohne gegenteilige Vertragsbestimmungen sind die Baurechte als sogenannte selbständige Baurechte übertragbar und vererblich. Weisen sie eine Dauer von mindestens 30 Jahren auf, werden sie als Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen.</p> <p>⁴ Durch den Grundbucheintrag werden die Baurechternern/die Baurechternern für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer/Eigentüernerinnen der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin.</p> <p>⁵ Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechternern/die Baurechternern für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.</p> <p>⁶ Nach Ablauf der in den Baurechtsverträgen vereinbarten Vertragsdauer fallen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Bauwerke ins Eigentum der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin (sog. Heimfall). Die Baurechternern/die Baurechternern haben Anspruch auf eine angemessene Heimfallentschädigung, wenn dies im Baurechtsvertrag ausdrücklich geregelt ist. Es gelten die Bestimmungen Art. 779d, 779f und 779g ZGB. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechtsvertrags.</p>	<p>Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.</p> <p>³ Ohne gegenteilige Vertragsbestimmungen sind die Baurechte als sogenannte selbständige Baurechte übertragbar und vererblich. Weisen sie eine Dauer von mindestens 30 Jahren auf, werden sie als Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen.</p> <p>⁴ Durch den Grundbucheintrag werden die Baurechternern/die Baurechternern für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer/Eigentüernerinnen der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Stadt.</p> <p>⁵ Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechternern/die Baurechternern für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.</p> <p>⁶ Nach Ablauf der in den Baurechtsverträgen vereinbarten Vertragsdauer fallen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Bauwerke ins Eigentum der Stadt (sog. Heimfall). Die Baurechtsberechtigten haben Anspruch auf eine angemessene Heimfallentschädigung, wenn dies im Baurechtsvertrag ausdrücklich geregelt ist. Es gelten die Bestimmungen Art. 779d, 779f und 779g ZGB. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechtsvertrags.</p>
<p>B. Ausschreibung der Baurechtsgrundstücke</p> <p>Art. 4</p> <p><i>Ausschreibung</i></p> <p>¹ Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten werden in der Regel zur Vergabe öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>² Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet oder über die Wirtschaftsförderungsstelle angeboten.</p> <p>³ Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder gemeinnützige Institutionen werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinien und können abweichenden, zweckgebundenen Bestimmungen unterstehen.</p>	<p>B. Ausschreibung der Baurechtsgrundstücke</p> <p>Art. 4</p> <p><i>Ausschreibung</i></p> <p>¹ Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten werden in der Regel zur Vergabe öffentlich ausgeschrieben.</p> <p>² Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet oder über die Wirtschaftsförderungsstelle angeboten.</p> <p>³ Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder gemeinnützige¹ Institutionen werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinien und können abweichenden, zweckgebundenen Bestimmungen unterstehen.</p>
	<p>Neue Fussnote:</p> <p>¹ Als gemeinnützig gelten Organisationen, die im Interesse der Allgemeinheit und uneigennützig tätig sind, sowie Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnen widmen.</p>
<p>Art. 5</p> <p><i>Ausschreibungsunterlagen</i></p> <p>Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lage und Grösse der Baurechtsgrundstücke, • den Beschrieb der Baurechtsgrundstücke, • den Erschliessungsgrad der Baurechtsgrundstücke, • die vorgesehene Baurechtsdauer, • die aktuellen Baurechtslandwerte, • die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlageteile auf den Baurechtsgrundstücken, • die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses, • die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes, • die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung nach Ablauf der Vertragsdauer und 	<p>Art. 5</p> <p><i>Ausschreibungsunterlagen</i></p> <p>Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Lage und Grösse der Baurechtsgrundstücke, • den Beschrieb der Baurechtsgrundstücke, • den Erschliessungsgrad der Baurechtsgrundstücke, • die vorgesehene Baurechtsdauer, • die aktuellen Baurechtslandwerte, • die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlageteile auf den Baurechtsgrundstücken, • die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses, • die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes, • die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung nach Ablauf der Vertragsdauer und

<ul style="list-style-type: none"> die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren, Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung. 	<ul style="list-style-type: none"> die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren, Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung.
<p>C. Inhalt der Baurechtsverträge</p> <p>Art. 6</p> <p><i>Inhalt im Allgemeinen</i></p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen. In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.</p>	<p>C. Inhalt der Baurechtsverträge</p> <p>Art. 6</p> <p><i>Inhalt im Allgemeinen</i></p> <p>Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen. In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.</p>
<p>Art. 7</p> <p><i>Dauer</i></p> <p>¹ Baurechtsverträge für Wohnbauten werden in der Regel für eine Dauer von 100 Jahren, Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie-, Büro- und Gewerbebauten für eine Dauer von 30 bis 60 Jahren abgeschlossen.</p> <p>² Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.</p> <p>³ Sollte die Annullierung eintreten, so sind die Baurechtsberechtigten verpflichtet, der Stadt eine Entschädigung in der Höhe von mindestens Fr. 5000.- zu entrichten. Die Höhe des Betrages kann, in Abhängigkeit zum Aufwand der Baurechtsgeberin auch erhöht werden und wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.</p>	<p>Art. 7</p> <p><i>Dauer</i></p> <p>¹ Baurechtsverträge für Wohnbauten werden in der Regel für eine Dauer von 100 Jahren, Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie-, Büro- und Gewerbebauten für eine Dauer von 30 bis 60 Jahren abgeschlossen.</p> <p>² Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens ein Jahr nach dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Stadt berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt.</p> <p>³ Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, der Stadt im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäss Art. 7 Abs. 2 eine Entschädigung in der Höhe von mindestens Fr. 5'000.-- zu entrichten. Die Höhe des Betrages kann in Abhängigkeit zum Aufwand der Stadt auch erhöht werden. Sie wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.</p>
<p>Art. 8</p> <p><i>Definition der Baurechtsfläche</i></p> <p>Zur Festlegung des Umfangs und der Lage der Baurechtsgrundstücke ist den Baurechtsverträgen als integrierender Bestandteil ein Situationsplan oder eine Messurkunde des Kantonalen Vermessungsamtes mit Eintrag der Baurechtsflächen beizufügen.</p>	<p>Art. 8</p> <p><i>Definition der Baurechtsfläche</i></p> <p>Zur Festlegung des Umfangs und der Lage der Baurechtsgrundstücke ist den Baurechtsverträgen als integrierender Bestandteil ein Situationsplan oder eine Messurkunde des Kantonalen Vermessungsamtes mit Eintrag der Baurechtsflächen beizufügen.</p>
<p>Art. 9</p> <p><i>Unbebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke</i></p> <p>¹ Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.</p> <p>² Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.</p>	<p>Art. 9</p> <p><i>Unbebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke</i></p> <p>¹ Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.</p> <p>² Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.</p>
<p>Art. 10</p> <p><i>Landwert</i></p> <p>¹ Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstückschätzungen vorzunehmen.</p>	<p>Art. 10</p> <p><i>Landwert</i></p> <p>¹ Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstückschätzungen vorzunehmen.</p>

<p>² Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten folgende Werte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für private Wohnbauten: 100 % • Für gemeinnützige Wohnbauten: 75% • Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: 100% • der durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte. <p>³ Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen. Die auf dem Grundstück erstellten Kunstbauten, Bepflanzungen, Oberflächenversiegelungen udgl. werden beim Verkehrswert berücksichtigt.</p>	<p>² Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten folgende Werte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für private Wohnbauten: 100 % • Für gemeinnützige Wohnbauten: 75% • Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: für die ersten 10 Jahre 75%, ab dem 11. Jahr 100% • der durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte. <p>³ Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen. Die auf dem Grundstück erstellten Kunstbauten, Bepflanzungen, Oberflächenversiegelungen und dergleichen, werden beim Verkehrswert berücksichtigt.</p>
<p>Art. 11</p> <p><i>Landwertanpassung</i></p> <p>¹ Der Baurechtslandwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.</p> <p>² Alle 10 Jahre, ab Beginn der Zinspflicht, wird der Landwert neu durch das AGS ermittelt. Der errechnete Wert wird als Basis für die jeweils nächsten 10 Jahre zur Verzinsung verwendet. Die Anpassung gemäss Index nach 5 Jahren bleibt dabei unverändert.</p> <p>³ Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst. Als aktuelle Landwerte werden die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Landwerte eingesetzt.</p>	<p>Art. 11</p> <p><i>Landwertanpassung</i></p> <p>¹ Der Baurechtslandwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.</p> <p>² Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst. Als aktuelle Landwerte werden die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Landwerte eingesetzt.</p>
<p>Art. 12</p> <p><i>Zinssatz</i></p> <p>¹ Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) zuzüglich eines Zuschlages von 0,5% für Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.</p> <p>² Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.</p>	<p>Art. 12</p> <p><i>Zinssatz</i></p> <p>¹ Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 250.-- bei einer Parzelle bis 1000m² oder von Fr. 500.-- bei über 1000m². Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt zur Zahlung fällig.</p> <p>² Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.</p>
<p>Art. 13</p> <p><i>Heimfallentschädigung</i></p> <p>¹ Zugunsten der Baurechtnehmer/der Baurechtnehmerinnen ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dazumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, aufzunehmen. Im Einzelnen werden in der Regel folgende Heimfallentschädigungen gemäss den Verkehrswerten vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für private Wohnbauten: 80% • Für gemeinnützige Wohnbauten: 75% 	<p>Art. 13</p> <p><i>Heimfallentschädigung</i></p> <p>¹ Zugunsten der Baurechtsberechtigten ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dazumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, aufzunehmen. Im Einzelnen werden in der Regel folgende Heimfallentschädigungen gemäss den Verkehrswerten vorgesehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für private Wohnbauten: 80% • Für gemeinnützige Wohnbauten: 75%

<ul style="list-style-type: none"> • Für reine Bürobauten: 50% • Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: keine <p>Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsnehmerin verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt Schaffhausen, sofern es in deren Interesse sein sollte.</p> <p>² Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Für reine Bürobauten: 50% • Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: keine <p>Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt, sofern es in deren Interesse sein sollte.</p> <p>² Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst.</p>
<p>Art. 14</p> <p><i>Verunreinigungen und Altlasten</i></p> <p>Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen/Altlasten, verursacht durch den Baurechtsnehmer, sind vollständig auf dessen Kosten zu beseitigen und gegebenenfalls ist ein kompletter Rückbau vorzunehmen. Flankierend kann die Baurechtsgeberin eine Bodenanalyse durch das Umweltamt verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die Massnahmen Auskunft gibt.</p>	<p>Art. 14</p> <p><i>Verunreinigungen und Altlasten</i></p> <p>Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Stadt eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.</p>
<p>Art. 15</p> <p><i>Veräusserung</i></p> <p>Veräussert ein Baurechtsnehmer sein Baurechtsgrundstück, so hat die Baurechtsgeberin das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem werden auf den Zeitpunkt der Veräusserung allfällig neue Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, automatisch wirksam. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) den dannzumaligen Bedingungen neu angepasst.</p>	<p>Art. 15</p> <p><i>Veräusserung</i></p> <p>Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dannzumaligen Bedingungen neu angepasst.</p>
<p>Art. 16</p> <p><i>Gebühren und Kosten</i></p> <p>Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen gemäss Art. 11 und 13 der Richtlinien, tragen die Baurechtsberechtigten Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Baurechtsgeberin unter Verrechnung der oben erwähnten Kosten an den Baurechtsnehmer.</p>	<p>Art. 16</p> <p><i>Gebühren und Kosten</i></p> <p>¹ Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen gemäss Art. 13 und 15 der Richtlinien werden den Parteien je hälftig auferlegt.</p> <p>² Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.</p>
<p>D. Inkrafttreten</p> <p>Art. 17</p> <p><i>Inkrafttreten</i></p> <p>Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft.</p>	<p>D. Inkrafttreten</p> <p>Art. 17</p> <p><i>Inkrafttreten</i></p> <p>Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft.</p>