

Revisionsentwurf

Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht

xx. xxxx 20xx

Präambel:

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.

Der Grosse Stadtrat,

aufgrund von Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011

erlässt die folgenden Richtlinien:

A. Einleitung

Art. 1

¹ Zur aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Schaffhausen gehört, neben Verkäufen von Grundstücken, seit mehreren Jahrzehnten auch die Abgabe stadt-eigener 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 Ent-

Liegenschafts-
politik

wicklung der Stadt beitragen. Die vorliegenden Richtlinien halten die Praxis zur Baurechtsvergabe fest.

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.

Art. 2

Vergabe-
kompetenz

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.

² Der Grosse Stadtrat entscheidet auf Antrag des Stadtrates.

Art. 3

Erläuterungen
zum Baurecht

¹ Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).

² Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt, durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin und den Baurechtnehmern/den Baurechtnehmerinnen. Die Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

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.

⁴ Durch den Grundbucheintrag werden die Baurechtnnehmer/die Baurechtnnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer/Eigentümerinnen der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin.

⁵ Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechtnnehmer/die Baurechtnnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.

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 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.

B. Ausschreibung der Baurechtsgrundstücke

Art. 4

¹ Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten werden in der Regel zur Ausschreibung Vergabe öffentlich ausgeschrieben.

² Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet oder über die Wirtschaftsförderungsstelle angeboten.

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.

Art. 5

Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über

- 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 Anlage-
teile auf den Baurechtsgrundstücken,
- die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses,
- die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes,
- die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung
nach Ablauf der Vertragsdauer und
- die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren,
Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung.

Ausschrei-
bungsunter-
lagen

C. Inhalt der Baurechtsverträge

Art. 6

Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Bau-

Inhalt im
Allgemeinen

rechtsverträgen. In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.

Art. 7

Dauer

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.

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.

³ Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, der Stadt im Falle der Annullierung des Vertrages 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. Sie wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.

Art. 8

Definition der Baurechtsfläche

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.

Art. 9

Unbebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke

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.

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.

Art. 10

Landwert

¹ Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstückschätzungen vorzunehmen.

² Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten folgende Werte:

- Für private Wohnbauten: 100 %
 - Für gemeinnützige Wohnbauten: 75%
 - Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: 100%
- der durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte.

³ Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen.

⁴ Die auf dem Grundstück erstellten Kunstbauten, Bepflanzungen, Oberflächenversiegelungen und dergleichen werden beim Verkehrswert berücksichtigt.

Art. 11

Landwertan-
passung

¹ Der Baurechtslandwert wird alle 10 Jahre ab Beginn der Zinspflicht durch das AGS neu ermittelt. Der errechnete Wert wird als Basis für die jeweils nächsten 10 Jahre der Verzinsung verwendet. Auf dieser Basis wird der Landwert jeweils nach 5 weiteren Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

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..

Art. 12

Zinssatz

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.

² Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grosse Stadtrat.

Art. 13

Heimfallent-
schädigung

¹ Zugunsten der Baurechtsberechtigten ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dannzumaligen Ver-

kehrswertes 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:

- Für private Wohnbauten: 80%
- Für gemeinnützige Wohnbauten: 75%
- Für reine Bürobauten: 50%
- Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: keine

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 Schaffhausen, sofern es in deren Interesse sein sollte.

² Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst.

Art. 14

Verunreinigungen
und Altlasten

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 Baurechtsgeberin eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.

Art. 15

Veräusserung

Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Baurechtsgeberin 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.

Art. 16

1 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. Gebühren und Kosten

2 Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Baurechtsgeberin unter Verrechnung der oben erwähnten Kosten an die Baurechtsberechtigten.

D. Inkrafttreten**Art. 17**

Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft. Inkrafttreten