

STADTRAT

STADTHAUS
8201 SCHAFFHAUSEN
TEL. 052 - 632 51 11
FAX 052 - 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 30. Juli 2013

Verlängerung des Baurechts Boccia Club Schaffhausen an der Birchstrasse 75 auf einer Teilfläche von ca. 1'520 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 1897

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen die Vorlage betreffend die Verlängerung des Baurechtsvertrags mit dem Boccia Club Schaffhausen auf dem Grundstücks GB 1897. Die Baurechtsnehmer möchten den im Jahre 1986 abgeschlossenen Baurechtsvertrag über das Teilgrundstück nach Ablauf des bestehenden Vertrages am 16. Januar 2016 um weitere 30 Jahre verlängern, um ihr kulturelles und sportliches Angebot für die mittelfristige Zukunft sicherzustellen.

1. Einleitung und Übersicht

Dem beigefügten Situationsplan ist die Lage des städtischen Grundstückes GB Nr. 1897 und das Baurecht Nr. 8254 zu entnehmen. Mit Schreiben vom 15. Juni 2013 stimmten die Baurechtsnehmer allen Bedingungen zu.

2. Informationen zur Baurechtsnehmerin

Der Boccia-Club Schaffhausen (BCS) wurde im Juni 1941 gegründet. Es handelt sich um eine politisch und konfessionell unabhängige Organisation sportlichen Charakters mit Sitz in Schaffhausen. Zweck des BCS ist es, die Kameradschaft zu pflegen und den Boccia-Sport bekannt zu machen. Der BCS verfügt derzeit über rund 70 mehrheitlich ältere Mitglieder.

Die Colonia Libera Italiana SH (CLI) als grösste italienische Vereinigung in Schaffhausen ist gleichzeitig Nutzerin der Vereinsräumlichkeiten und bezahlt dem BCS hierfür einen angemessenen Beitrag (Miete/Nutzung Restaurant). Die CLI ist Veranstalterin von diversen Aktivitäten, die dem Zusammenhalt der Vereinsmitglieder dienen (Soziales, Kultur, Sport, Restauration, usw.). Die CLI verfügt über rund 200 Mitglieder.

3. Baurechtsbedingungen

Die Baurechtsbedingungen stützen sich auf die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 18. September 2012.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Baurechtsvergabe zu folgenden Bedingungen:

Lage:	Grundstück: GB Nr. 1897 (Teilgrundstück gem. Messurkunde)
Zone:	ZöBAG
Fläche Total:	ca. 1'520 m ²
Preis / m²:	Fr. 180.00 / m ²
Landwert :	Fr. 273'600.--
Möglichkeiten:	Bestandeswahrung
Baurechtsdauer:	30 Jahre
Baurechtszins:	Pauschal Fr. 3'000.-- Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat. Vorgesehen ist der 16. Januar 2016.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von Fr. 9'000.-- im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Baurechtszinses:	Der Baurechtszins wird nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.
Verkaufsfall:	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.

Heimfall:

Nach Ablauf der Baurechtsdauer fallen sämtliche Bauten und Anlagen entschädigungslos und lastenfrei der Grundeigentümerin heim, indem sie zu Bestandteil ihrer Grundstücksfläche werden. Die Bauberechtigte ist verpflichtet, ihre grundpfandgesicherten Darlehensschulden bis zu diesem Zeitpunkt abzulösen. Im Übrigen wird auf die am Baurecht haftenden Grundpfandrechte auf Art. 779d verwiesen.

Allfällig bestehende Mietverträge mit Dritten sind auf diesen Zeitpunkt ordnungsgemäss zu kündigen.

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.

Erschliessung Parzelle:

Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.

Unterhalt:

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.

Unbebaute Flächen:

Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.

Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Bau-

rechtsgrundstücke 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.

Aushubmaterial:

Beim Aushub entstehender überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.

Baubeginn:

Die Baute besteht bereits.

Rücktritt:

Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal Fr. 5'000.-- zu bezahlen.

Bauökologie:

Bei der Materialwahl für allfällige Neu- und Umbauten sind die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.

Planung/Projektierung:

Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn der Projektierungsarbeiten mit den Abteilungen des Baureferates abzusprechen:

Stadtentwicklung (Bauvorschriften)
Frau Tanja Geuggis, Tel. 052 632 53 28

Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt)
Hansjörg Müller, Tel. 052 632 53 51

Stadtgärtnerei (Bepflanzung)
Herr Felix Guhl, Tel. 052 632 56 51

Gebühren:

Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt.

Weiteres:

Die Bestimmungen gemäss altem Baurechtsvertrag unter Art. 14 bis 18 der weiteren Bestimmungen bleiben unverändert, wobei Art. 17 nur greift, wenn wieder ein Restaurant den Betrieb auf-

nehmen sollte. Die jährliche Abgeltung für Inkonvenienzen und Konkurrenzierung wird neu mit Fr. 4'000.- veranschlagt und ab Baurechtsbeginn indexiert.

4. Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Vergabe des Baurechtes für weitere 30 Jahre an den Boccia Club Schaffhausen, Birchstrasse 75, Postfach, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage genannten Bedingungen.

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 30. Juli 2013 über die Abgabe des Teil-Grundstückes GB Nr. 1897 an der Birchstrasse 75 im Baurecht.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teil-Grundstückes GB Nr. 1897, im Umfang von ca. 1'520 m², im Baurecht an Boccia Club Schaffhausen, Postfach, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 30. Juli 2013 genannten Bedingungen zu.

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Anhang: Übersichtsplan, Teilabgabe Grundstück GB Nr. 1897; Birch

