

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 3. Dezember 2013

**«Zukunft Stadtleben» Baurechtsvergabe Schönbühl, Grundstück
GB Nr. 2240, Baurechtsnummer 12429**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Baurechtsvergabe Schönbühl,
Grundstück GB Nr. 2240, Baurechtsnummer 12429, zur Beschlussfassung.

1. Einleitung und Übersicht

Die vorliegende Vorlage beinhaltet die Baurechtsbedingungen für die
Baurechtsvergabe des Areals Schönbühls zugunsten der Nutzung von
bestehendem Bauland durch einen privaten Baurechtsträger.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Im Rahmen des Entwicklungspakets 1 von «Zukunft Stadtleben» soll gemäss
Beschluss des Grossen Stadtrates vom 18. September 2012 das Grundstück
Schönbühl GB Nr. 2240 (die im Beschluss vom 18. September erwähnten
Grundstücke GB Nr. 2240 und 11'138 werden neu unter der Nummer 2240
subsummiert) der Stadt Schaffhausen zur Überbauung im Baurecht an private
Bauträger abgegeben werden. Im Vordergrund steht die qualitative
Entwicklung des Grundstücks, weshalb für die Vergabe ein öffentlicher
Wettbewerb veranstaltet wurde.

Die vertraglichen Baurechtsbestimmungen stellen sicher, dass die vorgängig
definierten Bedingungen für dieses Grundstück eingehalten und das
Siegerprojekt gemäss Wettbewerbseingabe realisiert wird.

2.2 Wettbewerbsverfahren

Die Stadt Schaffhausen führte einen Wettbewerb auf der Basis eines nicht anonymen Studienwettbewerbs in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143 sowie unter Ausschluss der Bestimmungen zum öffentlichen Beschaffungswesen durch. Das Wettbewerbsprogramm wurde in Zusammenarbeit mit der Stiftung Schönbühl erarbeitet und am 4. Juni 2013 durch den Stadtrat beschlossen. Das Wettbewerbsprogramm enthält neben den Vorgaben zur Teilnahme, den Beurteilungskriterien und Entschädigung auch Vorgaben zur Zielsetzungen über die künftige Nutzung des Areals Schönbühl.

Die wesentlichen Zielsetzungen:

Das Potential des Entwicklungsgebietes Schönbühl soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Basis der Baurechtsabgabe ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum für ältere Menschen. Wobei das künftige Angebot Synergien mit dem benachbarten Alters- und Pflegeheim Schönbühl nutzen und fördern soll. Die Zielsetzungen wurden am 6. Dezember 2011 durch den Stadtrat beschlossen und entsprechend in die Wettbewerbsvorgaben übernommen.

Mit der Eingabe des Bebauungsvorschlages erklärten sich die Interessenten bereit, das beabsichtigte Verfahren, die in der Ausschreibung festgehaltenen Vergabegrundsätze und die Beurteilungskriterien anzuerkennen.

Nach Beschluss des Wettbewerbsprogramms wurde der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben. Folgende fünf Beiträge (Investor/Architekt) wurden eingereicht:

- Projekt 1 *Silber*
Investor: Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, Bern
Architektur: Reasco AG, Neuhausen am Rheinfall
- Projekt 2 *Alterswohnungen Schönbühl*
Investor: bonainvest AG, Solothurn
Architektur: hofer.kick architekten, Schaffhausen
- Projekt 3 *Hohes Haus*
Investor: Schönbühl Immobilien Schaffhausen AG, Schaffhausen
Architektur: Ulmerledergerber Architekten, Schaffhausen
AMJGS Architektur, Zürich
- Projekt 4 *Schönbühl, Landvergabe im Baurecht*
Investor: Koprema AG, St.Gallen
Wohnbaugenossenschaft Senebona
Architektur: Rüdiger Lainer+Partner, Wien
Heinz Schöttli steg-z, Schaffhausen

- Projekt 5 *Wohnen 50+*
Investor: GENU Partner AG, Schaffhausen
WBG Schaffhausen
Architektur: Meyer Stegemann Architekten, Schaffhausen
Hunkeler Hürzeler Architekten AG, Baden AG

Die Vorprüfung wurde durch den Bereich Hochbau, Abteilung Stadtplanung der Stadt Schaffhausen durchgeführt. Die Kriterien der Teilnahmebedingungen wurden von allen Teilnehmern erfüllt.

Die Wettbewerbsjury bestehend aus dem Grosstadtrat und Präsident der Spezialkommission der Wohnraumentwicklung Edgar Zehnder, dem Baureferenten Dr. Raphaël Rohner, dem Stadtplaner Jens Andersen, dem Vertreter der Stadtbildkommission und Architekten Martin Albers und der unabhängigen Architektin Dominique Lorenz wählten anlässlich der Jurierung vom 24. Oktober 2013 das Projekt 1, *Silber* als Gewinner. Im 2. Rang folgt das Projekt 5, *Wohnen 50+* und im 3. Rang das Projekt 4, *Schönbühl, Landvergabe im Baurecht*. Der Stadtrat folgte mit Beschluss vom 3. Dezember 2013 den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.

2.3 Siegerprojekt

Das Siegerprojekt überzeugt das Beurteilungsgremium mit der städtebaulichen feingliedrigen Situierung im Hang und den geschaffenen Wohnqualitäten. Mit dem vorliegenden Konzept wird die Bildung einer Gemeinschaft ermöglicht und gefördert. Die öffentliche Nutzung der Wohnanlage durch Aussenstehende und Besucher wird durch die attraktive und grosszügige Anordnung der öffentlichkeitsbezogenen Räume begünstigt. Der Wettbewerbsbeitrag zeigt beispielhaft eine sinnvolle Umsetzung der Zielsetzungen, die Erfüllung der Vorgaben an das Wohnen im Alter und eine stimmige Verankerung im Kontext.

Die weiteren Angaben zu den Projekten und dem Wettbewerbsablauf sind im Bericht des Beurteilungsgremiums vom November 2013 enthalten.

2.4 Finanzielle Auswirkungen

Durch die Abgabe im Baurecht erhält die Stadt, derzeit bei einem aktuellen Referenzzinssatz von 2 %, einen jährlichen Baurechtszins von 20'320 Franken. Der Baurechtszins beruht auf dem Landwert der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen, geschätzt durch das AGS.

Erträge aus allfälligen Verkäufen und aus Baurechtszinsen von Grundstücken, die Bestandteil des Projektes Wohnraumentwicklung Schaffhausen sind, werden gemäss Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen vom 18. September 2012 (RSS 4500.0) diesem zugewiesen.

**3. Baurechtsvertrag mit:
Schweizerische Mobiliar Assetmanagement AG, Bern
auf dem Grundstück GB Nr. 2240 Baurecht Nr. 12429**

Im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung wurden die nachstehenden Baurechtsbedingungen ausgehandelt, wobei grundsätzlich die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht zur Anwendung gelangen:

Baurechtsbedingungen

Der Landwert basiert auf dem Wert der Schätzung durch das AGS vom 12. August 2010.

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

Lage:	Schönbühlstrasse, "Hungerbühl"
Grundstück:	GB Nr. 2240
Zone:	Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen
Fläche Total:	ca. 3'970 m ²
Fläche 1:	ca. 2'766 m ²
Fläche 2:	ca. 1'204 m ² (eingeschränkte Bebaubarkeit)
Preis Fläche 1:	324.-- Franken/ m ²
Preis Fläche 2:	100.-- Franken/ m ²
Landwert 1:	895'000.-- Franken
Landwert 2:	121'000.-- Franken (eingeschränkte Bebaubarkeit)
Möglichkeiten:	Erstellung eines Wohnhauses mit Alterswohnungen inkl. Serviceleistungen
Baurechtsdauer:	100 Jahre
Baurechtszins:	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 2.0 %. 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
- Sicherung des Baurechtszins:** Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von 60'960 Franken im Grundbuch eingetragen.
- Anpassung des Landwertes:** Der Landwert 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 sind auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufzunehmen. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der für die Berechnung des Baurechtszinses massgebliche Landwert (festgelegt durch das AGS) an den dannzumaligen Verkehrswert angepasst.
- Heimfall:** Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat die Grundeigentümerin der Baurechtsberechtigten eine Heimfallentschädigung in der Höhe von 80 % des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen oder deren Nachfolgeorganisation, zu bezahlen.
- Vorbehalten bleibt die Erneuerung des Baurechts.
- Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten der Baurechtsberechtigten 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 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.

Konventionalstrafe: 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 5'000 Franken zu bezahlen.

Planung/Projektierung: Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.

Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden städtischen Auflagen:

Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates: Hochbauamt (Baupolizei/Stadtentwicklung), Tiefbauamt und Stadtgärtnerei (Bepflanzung) vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen.

Die Materialauswahl muss die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen berücksichtigen.

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

Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.

Baueingabe: Die Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 9 (neun) Monate nach öffentlicher Beurkundung des Baurechtsvertrages das für die vorgesehenen baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der Baupolizei der Stadt Schaffhausen einzureichen.

Reicht die Baurechtsberechtigte das Baugesuch nicht fristgerecht ein, so kann die Grundeigentümerin die

Aufhebung des Vertrages verlangen. In einem solchen Falle ist der Grundeigentümerin die genannte Konventionalstrafe zu leisten.

Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung von Rechtsmitteln und intensiven Vergleichsbemühungen nicht innert einem Jahr nach Eingabe der Baubewilligung eine rechtsgültige Baubewilligung möglich sein, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages zu verlangen.

Baubeginn:

Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug des Vertrages zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.

Sofern die Baurechtsberechtigte nicht innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug des Vertrages - aus Gründen, welche die Baurechtsberechtigte zu vertreten hat - mit dem Bau begonnen hat, so wird der Vertrag aufgehoben und die Baurechtsberechtigte hat der baurechtsbelasteten eine Entschädigung von 100'000 (einhunderttausend) Franken zu bezahlen.

Die Baurechtsbelastete hat am Tage des Vollzugs des Baurechtsvertrages 100'000 Franken als Sicherheit an die Baurechtsbelastete zu bezahlen. Diese Zahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Sobald am Bauwerk die Decke über Keller erstellt ist, wird diese Zahlung von der Baurechtsbelasteten an die Baurechtsberechtigte zurückbezahlt.

Gebühren:

Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von der Einwohnergemeinde und der Baurechtsberechtigten bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtsparzelle und die Ausfertigung der Messurkunde.

Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Grundeigentümerin, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten der Baurechtsberechtigten belastet wird.

Die Grundeigentümerin erhebt bei der Baurechtsberechtigten zusätzlich eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von 500.00 Franken. Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird

alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Die Gebühr wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.

Erfüllungsbedingung: Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung, dass die zuständigen Instanzen eine rechtskräftige Baubewilligung für das Neubauprojekt erteilen.

Ist diese Bedingung, gleichgültig aus welchem Grunde, bis zwei Jahre nach Abschluss dieses Vertrages nicht erfüllt, kann jede Partei grundsätzlich die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages verlangen.

Sofern jedoch die Baurechtsberechtigte den Grund zu vertreten hat, kann die Grundeigentümerin nebst den ihr entstandenen Grundbuchamtskosten die Konventionalstrafe fordern.

Die öffentliche Beurkundung des Vertrages hat innert 60 Tagen nach Zuschlag durch den Grossen Stadtrat zu erfolgen.

Vertragsvollzug: Die Anmeldung des Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.

Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 3. Dezember 2013 Baurechtsvergabe Schönbühl, Grundstück GB Nr. 2240 und Baurechtsnummer 12429.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 2240, im Umfang von ca. 3'970 m², im Baurecht zu den genannten Bedingungen an die Schweizerische Mobiliar Asset Management AG, mit Sitz in Bern, Bundesgasse 35, 3000 Bern zu.
3. Die Einnahmen der Baurechtszinsen werden dem Konto 3220.423.201 gutgeschrieben. Die Einlage der Baurechteinnahmen erfolgt gemäss

Art. 2 Abs. 1 der Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen vom 18. September 2012 (RSS 4500.0) über das Konto 43.462.041.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

