

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 3. Dezember 2013

**«Zukunft Stadtleben»
Landverkauf "Im Trenschen", Grundstück GB Nr. 20'531**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage Landverkauf "Im Trenschen" (Grundstück GB Nr. 20'531) zur Beschlussfassung.

1. Einleitung und Übersicht

Gegenstand der Vorlage sind die Verkaufsbedingungen für das Areal "Im Trenschen" im Hinblick auf seinen Verkauf und die anschliessende Bebauung.

2. Die Vorlage im Einzelnen

2.1. Ausgangslage

Im Rahmen des Entwicklungspakets 1 von «Zukunft Stadtleben» soll gemäss Beschlüssen des Grossen Stadtrates vom 25. Januar 2011 und vom 18. September 2012 das Grundstück "Im Trenschen" (GB Nr. 20'531) der Stadt Schaffhausen zugunsten einer Bebauung verkauft werden. Neben dem Verkaufserlös spielt die qualitative Entwicklung des Grundstücks eine grosse Rolle, weshalb für den Verkauf ein öffentlicher Wettbewerb veranstaltet wurde. Es wurde entschieden, dass der Verkaufspreis mit 60 % und die Qualität des Bauprojekts mit 40 % bewertet werden sollen. Als Basis-Verkaufspreis wurden 1'090'000 Franken festgelegt.

Die vertraglichen Verkaufsbestimmungen 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 durch. Das Wettbewerbsprogramm enthielt neben den Vorgaben zur Teilnahme und den Beurteilungskriterien auch Vorgaben zur Zielsetzungen über die künftige Nutzung des Areals "Im Trenschen".

Die wesentlichen Zielsetzungen:

Das Potential des Grundstücks "Im Trenschen" soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt werden und damit attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Die Zielsetzungen wurden am 6. Dezember 2011 durch den Stadtrat beschlossen und entsprechend in die Wettbewerbsvorgaben übernommen.

Nach der Ausschreibung des Wettbewerbsverfahrens wurden zwei Beiträge fristgerecht eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung stellte sich heraus, dass ein Wettbewerbsbeitrag aufgrund des fehlenden Preisangebotes die Wettbewerbskriterien nicht erfüllte. Dieser Teilnehmer wurde vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Die Wettbewerbsjury, bestehend aus Grossstadtrat Edgar Zehnder als Präsident der vorberatenden Spezialkommission, Baureferent Dr. Raphaël Rohner, Stadtplaner Jens Andersen, Stadtgärtner Felix Guhl, Stadtökologe Dr. Urs Capaul, Stadingenieur Hans-Jörg Müller und Roger Düring, Abteilungsleiter der Immobilienverwaltung, wählte anlässlich der Jurierung vom 4. November 2013 das verleibende Projekt 1 der Planer und Investoren Baugesellschaft "Im Trenschen", c/o Schmid und Partner, Villenstrasse 23, 8200 Schaffhausen, als Gewinner aus.

2.3 Beurteilung

Die eingereichten Wettbewerbsbeiträge wurden anhand der nachfolgenden qualitativen Beurteilungskriterien bewertet, die sich an den Zielsetzungen im Wettbewerbsprogramm orientieren:

- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität
- Attraktivität des Wohnungsangebots
- Energiekonzept
- Konstruktion
- Umgebung und Aussenraumqualität
- Erschliessung und Parkierung

Gemäss der Ausschreibung sollte bei der Beurteilung das Preisangebot mit 60 % und die Qualität der künftigen Überbauung mit 40 % gewichtet werden. Da nur ein Wettbewerbsbeitrag eingereicht wurde, entfällt die Gewichtung in der Beurteilung.

2.4 Siegerprojekt

Der eingereichte Projektvorschlag überzeugt das Beurteilungsgremium mit einer städtebaulich feingliedrigen Positionierung der Baukörper im Hang. Die Freiräume und die geschaffenen Wohnqualitäten werden als attraktiv bewertet.

Mit dem vorliegenden Konzept wird die Bildung einer Gemeinschaft gefördert und ein Beitrag für ein lebendiges Quartier geleistet.

2.5 Finanzielle Auswirkungen

Durch den Verkauf erzielt die Stadt Einnahmen von 1'800'000 Franken. Die Erträge aus allfälligen Verkäufen 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 Fonds zugewiesen.

3. Kaufvertrag mit Baugesellschaft "Im Trenchen" für das Grundstück GB Nr. 20531

Im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung wurden die nachstehenden Verkaufsbedingungen öffentlich gemacht:

Verkaufsbedingungen

Es wird ein Vorkaufsrecht und Rückkaufsrecht eingetragen. Dies zur Wahrung der Interessen der Stadt für den Fall, dass die Bebauung nicht rechtzeitig erstellt wird oder ein Zwischenhandel stattfinden sollte.

Lage: Thayngerstrasse, "Gass"

Grundstück: GB Nr. 20'531

Zone: Zone W2

Fläche: ca. 3'109 m²

Preis (Gebot): Fr. 579.00.-- / m² (gerundet)

Verkaufspreis (Gebot): 1'800'000 Franken

Baueingabe: Die Kaufpartei verpflichtet sich, innerhalb von 9 Monaten nach Beurkundung des Kaufvertrages, ein bewilligungsfähiges Baugesuch einzureichen.

Baubeginn: Die Kaufpartei verpflichtet sich, innerhalb von 12 Monaten nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung, mit den Bauarbeiten zu beginnen.

Reuegeld: Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die geleistete Anzahlung von 90'000 Franken anlässlich der öffentlichen Beurkundung als Reuegeld im Sinne von Art. 158 Abs. 3 des Schweizerischen Obligationenrechtes gelten soll. Demzufolge kann die Kaufpartei unter Zurücklassung ihrer Anzahlung von 90'000 Franken und die Verkaufspartei gegen Bezahlung des doppelten Betrages, also 180'000 Franken, vom Vertrag zurücktreten. Die Ansetzung

einer Frist zur nachträglichen Vertragserfüllung ist nicht erforderlich.

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

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

Vertragsvollzug: Die Anmeldung dieses Rechtsgeschäftes zur Grundbucheintragung (Eigentumsübertrag) hat bis 14 Tage nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.

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 «Zukunft Stadtleben», Landverkauf "Im Trenschen", Grundstück GB Nr. 20'531.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf des städtischen Grundstückes GB Nr. 20'531, im Umfang von ca. 3'109 m², an die Planer und Investoren der Baugesellschaft "Im Trenschen", mit Sitz in Schaffhausen, c/o Schmid und Partner, Villenstrasse 23, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage aufgeführten Bedingungen zu.
3. Der Verkaufserlös wird dem Konto 32200.800.002 gutgeschrieben. Die Einlage des realisierten Buchgewinnes aus dem Verkauf wird 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 43.462.040 eingelegt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber