

**STADTRAT**

STADTHAUS  
8200 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 2. September 2014

**Übernahme des auf dem Grundstück GB 5317 am Rothüsliweg in Schaffhausen lastenden Baurechts zugunsten der Eisenbahner-Baugenossenschaft von den SBB**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Übernahme des auf dem Grundstück GB 5317 am Rothüsliweg in Schaffhausen zu Gunsten der Eisenbahner-Baugenossenschaft lastenden Baurechts von den Schweizerischen Bundesbahnen SBB (Art. 27 Abs. 1 lit. d Stadtverfassung).

**1. Einleitung und Übersicht**

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen (EBS) ist seit 1. Juli 1966 Baurechtsnehmerin der Parzelle GB Nr. 5317 am Rothüsliweg. Die Genossenschaft hat das Grundstück mit sechs Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Baurecht endet am 30. Juni 2056. Die SBB will nun das Grundstück vorzeitig verkaufen. Die Genossenschaft als Baurechtsnehmerin möchte verhindern, dass die Parzelle in „falsche Hände“ gerät und sicherstellen, dass der gemeinnützige Wohnraum weiter bestehen bleibt. Sie ist deshalb mit dem Ersuchen an die Stadt herantreten, das Grundstück zu erwerben und das Baurecht zu übernehmen.

Am 27. Mai 2014 hat der Stadtrat die käuflichen Übernahme des Grundstücks zulasten des Rahmenkredits für Land- und Liegenschaftserwerb beschlossen, unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrats zur Übernahme des Baurechts von den SBB.

## **2. Die Vorlage im Einzelnen**

### **2.1. Die Eisenbahner-Siedlung Rothüsliweg Nr. 9-21**

Die Eisenbahner-Baugenossenschaft "Eigenheim" wurde 1926 gegründet, 1927/28 wurden die ersten 54 frei stehenden Einfamilienhäuser erstellt. Bereits damals unterstützte der Stadtrat die Baugenossenschaft, indem er beim Landkauf beriet und vermittelte sowie die Bürgschaft für die zweite Hypothek übernahm.

In den nächsten Jahrzehnten legte die Genossenschaft vor allem grössten Wert auf die Erhaltung der Liegenschaften und Anlagen.

1963 bis 1965 baute die Baugenossenschaft an der Seewadelstrasse und an der Winkelriedstrasse drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 40 Wohnungen.

Es folgten 1965 bis 1967 zwei Wohnblöcke (insgesamt 6 Häuser, teilweise aneinandergebaut) mit insgesamt 49 Wohnungen am Rothüsliweg 9 - 21. Um diese Anlage geht es vorliegend. Die finanziellen Grundlagen der Genossenschaft erlaubten es damals nicht, das Bauland selbst zu erwerben. Die SBB kauften deshalb das Land und überliessen es der Genossenschaft im Baurecht.

Die Mehrfamilienhäuser am Rothüsliweg wurden 1996/97 total saniert. Es erfolgte eine energetische Sanierung der Fassaden, Dachterrassen, Flachdächer sowie die Erneuerung der Heizanlage, der Küchen, Fenster sowie der Einbau der Liftanlagen.

2012 wurden die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser mit thermischen Solaranlagen und Photovoltaikanlagen ausgerüstet.

Die Mehrfamilienhäuser bieten aufgrund der unterschiedlichen Wohnungsgrössen zwischen 2.5 und 5.5 Zimmern Familien, Paaren und Einzelpersonen preisgünstigen, aber hochwertigen Wohnraum. Die Gebäude wurden regelmässig instand gehalten und sind auch energietechnisch auf dem neuesten Stand.

Dieses Angebot fördert damit die vom Stadtrat mehrfach gewünschte Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren. In den Zielsetzungen der Strategieanpassung der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen heisst es:

*"Die Vielfalt der Wohnstrukturen in den Quartieren wird betont. Sie schliesst auch ein Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum mit ein. Eine ausgewogene soziale und demographische Durchmischung der Bevölkerungsstruktur wird angestrebt."*

### **2.2. Grund für den geplanten Liegenschaftenerwerb**

Die SBB will das Grundstück GB 5317 am Rothüsliweg verkaufen. Die Genossenschaft als Baurechtsnehmerin möchte verhindern, dass die Parzelle auf den freien Markt und allenfalls in „falsche Hände“ gerät. Sie möchte sicherstellen, dass der gemeinnützige Wohnraum weiter bestehen bleibt. Sie ist deshalb mit dem Ersuchen an die Stadt herantreten, das Grundstück zu erwerben und das Baurecht zu übernehmen.

Der Erwerb des Grundstücks und die Übernahme des Baurechts durch die Stadt entspricht der Immobilienstrategie und der angepassten Wohnraumentwicklungsstrategie, in der die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ausdrücklich festgelegt wurde (vgl. unten).

Mit dem Kauf des Grundstücks stellt der Stadtrat sicher, dass der dort bereits vorhandene Wohnraum gemeinnützig bleibt und entzieht ihn einer allfälligen Spekulation.

Auszug aus der Immobilienstrategie vom 23. März 2010:

*"Aktive Begleitung und Unterstützung der Umgestaltung und Erneuerung von genossenschaftlichen Überbauungen und die Realisierung von eigenfinanzierten Wohnbauprojekten sind künftig Teil der Immobilienstrategie."*

*"Nicht-wirtschaftliche Ziele*

*Neben der Erwirtschaftung eines Gewinnbeitrages erfüllen die Liegenschaften des Finanzvermögens weitere, nicht-wirtschaftliche Ziele. Die Stadt Schaffhausen kann Liegenschaften im Finanzvermögen halten, wenn eines oder mehrere der folgenden Ziele gegeben sind:*

.....

- *Gezielte Wohnraumförderung für bestimmte soziale Gruppen (z.B. Familien, sozial schwache, ältere/pflegebedürftige Personen)*

....."

Auszug aus der angepassten Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen:

*"Die Vielfalt der Wohnstrukturen in den Quartieren wird betont. Sie schliesst auch ein Bekenntnis zu bezahlbarem Wohnraum mit ein.*

*Der gemeinnützige Wohnungsbau profitiert von städtischen Liegenschaftsangeboten."*

### **2.3. Unveränderte Übernahme des Baurechtsvertrags**

Die aktuelle Verzinsung aufgrund des bestehenden Baurechtsvertrages vom 1. Juli 1966 beträgt 48'295 Franken pro Jahr. Der Baurechtszins wird alle fünf Jahre an den Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, nächstmalig auf den 1. Juli 2015

Die Heimfallentschädigung beträgt gemäss Vertrag 50%.

Auf Wunsch des Stadtrats soll der bestehende Baurechtsvertrag zwischen der EBS und den SBB unverändert übernommen werden und nicht an die Bestimmungen der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht der Stadt vom 18. September 2012 (RS 700.4) angepasst werden. Die zu übernehmenden Bedingungen sind für die Stadt vorteilhafter. Das ist aufgrund des finanziellen Engagements der Stadt beim Landkauf vertretbar. Die Zustimmung zu diesem Vorgehen seitens der Genossenschaft liegt vor.

Gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung wird die Übernahme eines Baurechts gleich behandelt wie die Einräumung eines Baurechts, weshalb der Grosse Stadtrat abschliessend darüber zu befinden hat. Die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrats hat dieses Vorgehen im Rahmen

einer informellen Konsultation durch den Stadtrat vom 18. Juni 2014 empfohlen.

#### **2.4. Erwerb der Liegenschaft**

Der Erwerb des Grundstücks kann über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7; Art. 44 lit. d Stadtverfassung) getätigt werden.

Mit Beschluss des Stadtrates vom 18. September 2012 wurde die Abteilung Immobilien beauftragt, mit den SBB über die käufliche Übernahme des Grundstückes GB 5317 zu verhandeln.

Die Schätzung des Amtes für Grundstückschätzung des Kantons hat ergeben, dass der Landwert für die 5'660m<sup>2</sup> der Liegenschaft GB Nr. 5317, BR Nr. 5327, aktuell bei 2'155'000 Franken liegt.

Die SBB sind mit den Bedingungen einverstanden, ein Kaufvertrag wurde erstellt und ist unterschriftsreif. Die Grundbuchkosten werden je hälftig von den Parteien getragen. Der Kauf wird vollzogen, sobald der Grosse Stadtrat die Übernahme des Baurechtsvertrags genehmigt hat.

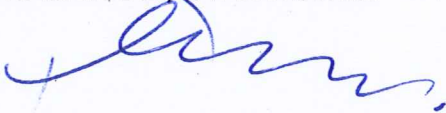
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt zur Kenntnis, dass der Stadtrat den Kauf des Grundstücks GB 5317 am Rothüsliweg in Schaffhausen von den SBB zum Preis von 2'155'000 Franken über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7) tätigen und dem Konto Nr. 32200.703.000 "Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb" belasten wird.
2. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 2. September 2014 zur Übernahme des auf dem Grundstück GB 5317 am Rothüsliweg in Schaffhausen lastenden Baurechts zu Gunsten der Eisenbahner-Baugenossenschaft Schaffhausen von den SBB.
3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Übernahme des auf dem Grundstück GB 5317 am Rothüsliweg in Schaffhausen lastenden Baurechts von den SBB unter Beibehaltung des bestehenden Baurechtsvertrages.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Thomas Feurer  
Stadtpräsident



Yvonne Kolb  
Stadtschreiberin i.V.

Beilage:  
Übersichtsplan Siedlung Rothüsliweg





# GIS SHnet - Webplan

Masstab 1:2415  
21.08.2014 15:57:42

Ausschnitt: 689638/284467 auf 690078/285005

Die dargestellten Daten haben nur informativen Charakter. Aus diesen Daten und deren Darstellung können keine rechtlichen Ansprüche abgeleitet werden. Verbindliche Auskünfte erteilen ausschliesslich die zuständigen Stellen. Für die Benutzung der Daten zu gewerblichen Zwecken und für alle Veröffentlichungen ist eine Bewilligung erforderlich. Auskünfte sind bei der kantonalen GIS-Fachstelle einzuholen. Dieser Plan kann für das Einreichen einer Baubewilligung nicht verwendet werden.

