

**STADTRAT**

STADTHAUS  
POSTFACH 1000  
8201 SCHAFFHAUSEN  
TEL. 052 - 632 51 11  
FAX 052 - 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 11. November 2014

**«Zukunft Stadtleben»  
Baurechtsvergabe Hohberg, Grundstück GB Nr. 21'223**



Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Einleitung und Übersicht**

Im Rahmen des Entwicklungspakets 1 von «Zukunft Stadtleben» sollte gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 18. September 2012 das Grundstück Hohberg GB Nr. 21'223 an der Stettenerstrasse, Schaffhausen, zur Überbauung an private Bauträger verkauft werden. Gegen diesen geplanten Verkauf hat die Alternative Liste (AL) das Referendum ergriffen. Der Verkauf des Grundstücks wurde in der Volksabstimmung vom 9. Juni 2013 knapp abgelehnt. Der Stadtrat hat diesen Volksentscheid ernst genommen und in seiner Klausur Ende 2013 die Wohnraumstrategie aus dem Jahr 2010 überarbeitet.

Ein konkreter Schritt zur Umsetzung ist die Vorlage zur Baurechtsvergabe des Hohberg-Grundstücks. Eine Überbauung auf der Parzelle "Hohberg" soll zur Vielfalt des Wohnraumangebotes in der Stadt beitragen. Mit einem Qualitätswettbewerb werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die Überbauung den Zielsetzungen des Stadtrates in der Wohnraumentwicklung entspricht. Er strebt darin eine ausgewogene soziale und demographische Durchmischung der Bevölkerung für alle Quartiere an. Vertragliche Bestimmungen bei der Baurechtsvergabe stellen sicher, dass die entsprechenden Bedingungen für die Überbauung des Grundstücks "Hohberg" eingehalten werden.

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

### **2.1. Ausgangslage**

Im Rahmen des Entwicklungspakets 1 von «Zukunft Stadtleben» sollte gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 18. September 2012 das Grundstück Hohberg GB Nr. 21'223 an der Stettenerstrasse, Schaffhausen, zur Überbauung an private Bauträger verkauft werden.

Die AL befürwortete zwar die mit dem Projekt anvisierte Zielsetzung der inneren Verdichtung, verlangte aber, dass städtisches Land nicht mehr an Private verkauft, sondern nur noch im Baurecht abgegeben werden dürfe. Nur dadurch könne der Boden der Spekulation entzogen werden. Überdies sollten Wohnbaugenossenschaften gefördert oder gar aktiv lanciert werden.

Der Verkauf des Grundstücks wurde in der Volksabstimmung vom 9. Juni 2013 mit 5'749 Ja zu 5'870 Stimmen Nein knapp abgelehnt.

### **Überarbeitung der Strategie**

Der Stadtrat hat diesen Volksentscheid ernst genommen und in seiner Klausur Ende 2013 die Wohnraumstrategie aus dem Jahr 2010 überarbeitet. Dies erfolgte unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung wie auch der finanzpolitischen Lage der Stadt. Der Stadtrat will aus einer finanzpolitischen Gesamtopitik an den Angebotsvarianten Verkauf und Baurecht festhalten. Er bekennt sich aber auch zu den Zielen einer ausgewogenen sozialen und demographischen Durchmischung der Bevölkerung in den Quartieren. Deshalb strebt er ein Angebot von vielfältigem Wohnraum für die verschiedenen Bedürfnisse der Einwohnerinnen und Einwohner aller Einkommensklassen

in allen Quartieren an. Der Stadtrat prüfte, welche vom Projekt «Zukunft Stadt-leben» betroffenen Grundstücke, die ursprünglich verkauft werden sollten, über eine Baurechtsvergabe an private Bauträger entwickelt werden könnten. Im April 2014 präsentierte er die überarbeitete Wohnraumstrategie. Die Vergabe von städtischem Land, ob im Baurecht oder Verkauf, soll als Instrument des Ausgleichs zum begrüßenswerten privaten Wohnungsbau dienen und auch den genossenschaftlichen Wohnungsbau mit einschliessen.

Die Ausgangslage auf dem Wohnungsmarkt Schaffhausen hat sich in den letzten vier Jahren nicht grundlegend verändert. Der Nachfrageüberhang ist weiterhin vorhanden. Mit der jetzt erarbeiteten Vorlage zur Baurechtsvergabe des Grundstücks Hohberg will der Stadtrat einen Beitrag dazu leisten, das aktuelle Angebot zu verbessern. Eingezontes Bauland soll für die bauliche Entwicklung durch Private freigegeben werden. Der weitere Ausbau des Angebotes von Wohn- und Geschäftsbauten ausserhalb der Stadt führt zur wachsenden Zersiedelung und steht damit im Widerspruch zum neuen Raumplanungsgesetz. Die Ansprüche an das Zentrum würden weiter steigen und die Zersiedelung zunehmen, was unverantwortbar wäre. Der Stadtrat legt zudem Wert darauf, dass die geplanten Abgaben von städtischem Land ökologisch sozial und ökonomisch nachhaltig sind.

### **Erster Umsetzungsschritt nach überarbeiteter Wohnraumstrategie**

In dieser Vorlage zur Baurechtsvergabe steht die Schliessung der Baulücke an der Stettenerstrasse im Zentrum. Eine Überbauung auf der Parzelle "Hohberg" soll zur Sicherstellung der Vielfalt des Wohnraumangebotes in der Stadt beitragen. Mit einem Qualitätswettbewerb werden die Voraussetzungen für den gewünschten Wohnungsbau und die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen. Vertragliche Bestimmungen stellen sicher, dass die Bedingungen für die Überbauung des Grundstücks "Hohberg" eingehalten werden und das in einem nächsten Schritt ausgewählte Projekt realisiert wird. In diesem Sinne hat die Stadtplanung die Baurechtsvergabe verwaltungsintern, gemeinsam mit den Bereichen Betreuung und Quartierentwicklung, erarbeitet.

#### **2.2. Gegenstand**

Gegenstand der Vorlage ist die Baurechtsvergabe der Parzelle Hohberg, GB Nr. 21'223, mit einer Fläche von 6'267 m<sup>2</sup>. Die Parzelle an der Stettenerstrasse zeichnet sich durch ihre attraktive Grösse und ihre gute Besonnung aus (Hanglage, standfester Baugrund). Sie ist südöstlich ausgerichtet und bietet im erhöhten Bereich eine gute Weitsicht. Das Potential des Grundstücks liegt bei rund 15 bis 20 Wohneinheiten.



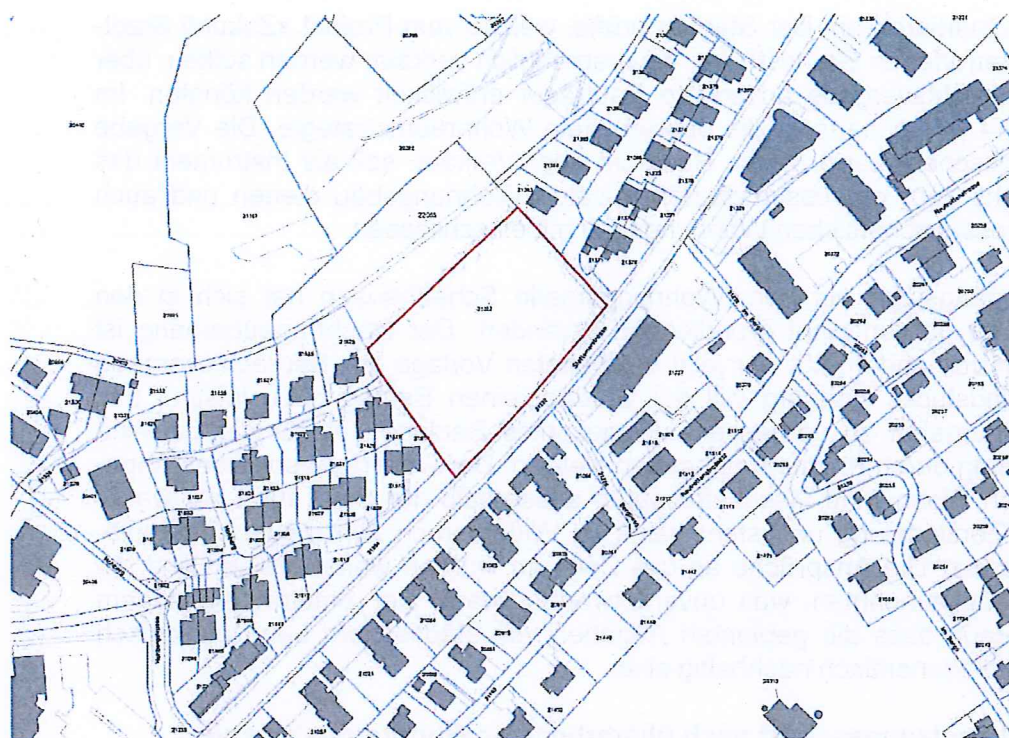


Abbildung 1: Katasterplan Parzelle "Hohberg"

Die Parzelle grenzt im Westen und Osten an ein gewachsenes Quartier mit Einfamilienhäusern und im Süden mit Mehrfamilienhäusern. Die Lage darf als ansprechend bezeichnet werden. Das Grundstück und die angrenzenden Einfamilienhausquartiere liegen in der Wohnzone mit zwei Vollgeschossen (Zone W2). Die Mehrfamilienhäuser im Süden befinden sich in der Wohnzone mit vier Vollgeschossen (Zone W4). Im Norden grenzt das Naherholungsgebiet mit Waldflächen und Weideland (Landschafts- und Naturschutzzone) unmittelbar an das Grundstück, was vor allem für Familien mit Kindern sehr attraktiv ist. Der nördliche Grundstücksanteil (GB Nr. 22'065) ausserhalb der Bauzone (Zone NSÜ, überlagernde Naturschutzzone) wurde abparzelliert und bleibt im Eigentum der Stadt Schaffhausen. Neben den Grundstückabständen ist der Baulinienplan der Stettenerstrasse einzuhalten.

Die Parzelle "Hohberg" bietet sich für eine Quartierplanung nach Art. 64 BauO an. Bei Abweichungen gegenüber der Regelbauweise ist ein Nachweis für eine bessere städtebauliche und architektonische Lösung zu erbringen. Wie der Stadtrat in der Überarbeitung der Wohnraumstrategie im April 2014 festhält, wird auf ökologische Nachhaltigkeit Wert gelegt. Die Zersiedlung des Umlandes soll durch eine Konzentration des Wohnens im Stadtgebiet eingedämmt werden. Dadurch werden Verkehrsflüsse vermindert und Grünräume und Erholungsgebiete erhalten. Es ist daher unabdingbar, in der bestehenden Bauzone Wohnraum zu schaffen.

Das Grundstück gilt als gut erschlossen. Eine Zufahrt ist gemäss Grundbucheintrag über ein Fuss- und Fahrwegrecht im Osten der Parzelle möglich (GB Nr. 21'369). Der Kindergarten, Primar- und Oberstufenschule, Einkaufsmöglichkeiten und das Alters- und Pflegewohnheim "La Résidence" sind in kurzer Gehdistanz zu erreichen. Die Haltestelle "Hohberg" der VBSH (Buslinie 3, 10-Minuten-Takt) befindet sich direkt beim Grundstück an der Stettenerstrasse. Die Autobahnanschlüsse der A4 sowie E41/54 sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

### 2.3. Vergabeverfahren

Vorgesehen ist eine öffentliche Ausschreibung des Grundstücks, wobei Zielsetzungen und Konditionen im Voraus in den Ausschreibungsunterlagen festgelegt werden.

Die Baurechtsvergabe erfolgt mittels eines einstufigen öffentlichen, anonymen Studienwettbewerbs in Anlehnung an die SIA-Ordnung 143, analog dem Vorgehen bei der Baurechtsvergabe der Liegenschaft "Schönbühl". Da es sich um eine Baurechtsvergabe und nicht um eine Beschaffung einer Leistung auf dem Markt handelt, untersteht diese nicht dem öffentlichen Beschaffungsrecht. Die öffentliche Ausschreibung erfolgt demnach freiwillig.

Interessenten an der Parzelle "Hohberg" haben ein aussagekräftiges Projekt-konzept einzureichen, das als Basis für den Vergabeentscheid dient. Der Zuschlag soll an denjenigen Interessenten gehen, der die Projektziele am besten erfüllt.

Die Erfüllung der Projektziele wird von einer unabhängigen Jury bewertet, unter Beizug beratender Experten. Neben den Fachleuten aus dem Baureferat wird die Expertengruppe mit der Stabstelle Quartierentwicklung verstärkt. Zuhanden des Stadtrates gibt das Beurteilungsgremium eine Empfehlung ab. Dieser Entscheid bedarf der Bestätigung des Stadtrates und der abschliessenden Genehmigung durch den Grossen Stadtrat.

### 2.4. Festlegung des Baurechtszinses

Der Baurechtszins orientiert sich an den aktuellen Marktverhältnissen. Als Basis für den Landwert gilt die Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) vom 20. August 2013. Das Grundstück "Hohberg" wird zu einem Landwert von 2'350'125 Franken (375 Franken/m<sup>2</sup>) veranschlagt.

### 2.5. Planerische Festlegungen

Das Potential des Grundstücks "Hohberg" soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Ziele optimal und nachhaltig genutzt werden. Ziel der Abgabe im Baurecht ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum. Die Vergabe ist von der Stabstelle Stadtplanung in Zusammenarbeit mit dem Sozial- und Sicherheitsreferat, Bereich Betreuung, erarbeitet worden und stützt sich auf die folgenden Zielsetzungen:

#### Städtebau

Mit der Setzung neuer Volumen soll die städtebauliche Lücke entlang des Hohbergs geschlossen werden. Die künftige Bebauung soll eine überzeugende städtebauliche Gesamtwirkung aufweisen und die topographischen Verhältnisse, die bauliche Struktur sowie den landschaftlichen Charakter der Nachbarschaft berücksichtigen. Explizit erwünscht sind räumliche Lösungsansätze, die eine starke Identifikation mit dem Ort und eine künftige Nachverdichtung ermöglichen (Erweiterungsmöglichkeiten mit gutem Qualitätsstandard). Allfällige Etappierungsmöglichkeiten der Überbauung sind aufzuzeigen.

#### Erschliessung

Es wird empfohlen, das Grundstück über die Zufahrt GB Nr. 21369 zu erschliessen. Andere Erschliessungsvorschläge müssten eine qualitative Verbesserung darstellen. Wegen der Hanglage empfiehlt sich ein sorgfältiges Gesamtkonzept für die interne Feinerschliessung.

## Umwelt und Energie

Es werden Projektvorschläge mit fortschrittlichen und innovativen Energiekonzepten erwartet. Der Energiestandard orientiert sich an dem Gebäudestandard 2011 des Labels "Energistadt". Für Neubauten gelten demzufolge wahlweise der Minergie-P-, Minergie-A-, oder vergleichbare Standards. Die standortbezogenen Wahlmöglichkeiten von erneuerbaren Energieträgern und die Berücksichtigung der Grauen Energie entsprechen den Zielen der Stadt. Zudem sollen die Projektvorschläge die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen erfüllen.

## Gesellschaft

Es wird kein spezifisches Raumprogramm vorgegeben. Es werden jedoch Wohnkonzepte erwartet, welche ein Mehrgenerationenwohnen ermöglichen und fördern. Eine Durchmischung der zukünftigen Bewohner nach verschiedenen Alters- und Einkommensgruppen steht dabei im Vordergrund. Die Überbauung und die Aussenräume sind hindernisfrei zu planen (SIA 500). Räume und Flächen für eine verträgliche Gemeinschaftsbildung sind sinnvoll zu berücksichtigen.

### 2.6. Vorgesehener Ablauf der Landvergabe

#### Februar 2015

Geplante öffentliche Ausschreibung des Grundstücks Hohberg im Baurecht nach der Beschlussfassung durch den Grossen Stadtrat und Genehmigung der Ausschreibungsunterlagen durch den Stadtrat.

#### Juli 2015

Endtermin für die Eingabe der Projektvorschläge.

#### August 2015

Beurteilung der Projektvorschläge durch das Beurteilungsgremium.

#### August/September 2015

Vergabeentscheid durch den Stadtrat.

#### Dezember 2015

Bestätigung der Vergabe durch den Grossen Stadtrat.

### 2.7. Finanzielle Auswirkungen

Gemäss Gutachten des Amts für Grundstückschätzungen (AGS) vom 20. August 2013 wird das Grundstück GB Nr. 21'223 mit einer Fläche von 6'267 m<sup>2</sup> zu einem Landwert von 2'350'125 Franken (375 Franken/m<sup>2</sup>) veranschlagt. Der Stadtrat beantragt, das Grundstück im Baurecht abzugeben. Das Baurecht wird für 100 Jahre abgeschlossen. Bei einem Referenzzinssatz von zurzeit 2 % resultiert ein Baurechtszins von 47'003 Franken/Jahr (100 % Landwert).

Nach den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht gilt für gemeinnützige Bauträger und Wohnbauten der reduzierte Ansatz von 75% des Landwertes.

Wie in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen festgehalten, wird mit den Erträgen aus der Baurechtsvergabe des Grundstücks "Hohberg" zweckgebunden der Fonds für die Wohnraumentwicklung

der Stadt Schaffhausen geöffnet (RSS 4500.0). Dadurch können zukünftige Investitionen im Rahmen des Projektes «Zukunft Stadtleben» finanziert und umgesetzt werden.

## 2.8. Zuständigkeiten und Verfahren

Die Ausschreibung, das Wettbewerbsverfahren und die Jurierung der Projektvorschläge werden von der Stabsstelle Stadtplanung durchgeführt und begleitet. Auch ein Mitglied des Quartiervereins Herblingen wird als Sachpreisrichter mit Stimmrecht in der Jury vertreten sein. Für die Massnahmen der Umsetzung werden rund 55'000 Franken veranschlagt. Diese Kosten sollen dem bestehenden Verpflichtungskredit 62100.581.008 „Wohnraumentwicklung: Umsetzung des Entwicklungspaketes 1, planerische und kommunikative Massnahmen“ belastet werden (Beschluss des Grossen Stadtrates vom 18. September 2012).

## 2.9. Kommunikation

Der Kommunikation vorwiegend mit der Bevölkerung des Quartiers Herblingen misst der Stadtrat grösste Bedeutung zu. Die vorliegende Vorlage wurde mit einer Delegation des Vorstandes des Quartiervereins Herblingen am 20. Oktober 2014 besprochen. Auch die Quartierbevölkerung - sie hat sich zum Teil stark einsetzt für den Erhalt des jetzigen unbebauten Grundstücks mit seinem Baumbestand und der bestehenden Schlittelwiese - soll informiert werden, allenfalls über eine öffentliche Veranstaltung. Wichtig ist für die Diskussion, dass die Freihaltezone oberhalb der Baulücke an der Stettermerstrasse erhalten bleibt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt der Stadtrat die folgenden

### **Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 11. November 2014 betreffend «Zukunft Stadtleben» Baurechtsvergabe Hohberg, Grundstück GB Nr. 21'223.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der Parzelle GB Nr. 21'223 "Hohberg" im Baurecht unter folgenden Bedingungen zu:

#### 2.1 Ausschreibungsverfahren

ffentliche Ausschreibung des Grundstücks "Hohberg" zu den in der Vorlage festgehaltenen Vergabegrundstzen zum Verfahren und den planerischen Festlegungen.

#### 2.2 Baurechtszins

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses (Basis 100 %): 2'350'125 Franken (375 Franken/m<sup>2</sup>). Der Baurechtszins wird dem Konto 3220.423.201 "Baurechtszinse zu Gunsten Wohnraumentwicklungsfonds" gutgeschrieben.

#### 2.3 Vergabekompetenz

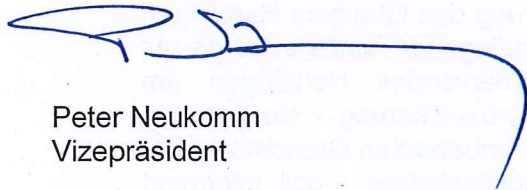
Abschliessender Entscheid über die Vergabe im Baurecht durch den Grossen Stadtrat.



3. Die Erträge aus dem Baurechtszins der in Ziff. 2 aufgeführten Parzelle GB Nr. 21'223, "Hohberg" werden während der Laufzeit dem Fonds "Wohnraumentwicklung" gutgeschrieben via Konten 3220.380.041 "Einlage in den Wohnraumentwicklungsfonds" und 43.462.041 "Zuweisung aus der Laufenden Rechnung".
4. Der Grosse Stadtrat bewilligt die Nutzung des bereits bewilligten Verpflichtungskredites 62100.581.008 Wohnraumentwicklung: Umsetzung des Entwicklungspaketes 1, planerische u. kommunikative Massnahmen für die Vorbereitung und Durchführung der Baurechtsvergabe in der Höhe von 55'000 Franken.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm  
Vizepräsident



Yvonne Kolb  
Stadtschreiberin i.V.