

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 9. Februar 2016

Erweiterung Baurechtsfläche Schönbühl

(Baurecht Nr. 12429, Grundstück GB Nr. 2240, Erweiterung der Baurechtsfläche um ca. 310 m² durch Abparzellierung des Strassengrundstücks GB 2237)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage zur Erweiterung des Baurechtsgrundstückes zum Areal «Schönbühl». Der Grosse Stadtrat hat die Eckwerte zum Baurecht bereits an seiner Sitzung vom 18. März 2014 beschlossen.

Grund für die beantragte Erweiterung ist die Abparzellierung des oberen Teils der Schönbühlstrasse und Vereinigung der ca. 310 m² grossen Fläche mit dem Baurechtsgrundstück. Dadurch kann der Baurechtsnehmer den Baukörper – wie bereits im Wettbewerbsprojekt ausgewiesen und von der Jury ausdrücklich akzeptiert – direkt an die Strassenparzelle rücken. Ohne diese Massnahme ist die Erteilung der Baubewilligung aufgrund des Strassenabstandes nicht möglich.

1. Ausgangslage

1.1 Genehmigung Baurechtsvertrag Nr. 12429

Der Grosse Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 18. März 2014 den Bedingungen für den Baurechtsvertrag Nr. 12429 (Grundstück GB Nr. 2240) zugestimmt. Der Baurechtsvertrag wurde am 8. Juli 2014 mit Wirkung ab einer rechtskräftigen Baubewilligung unterzeichnet. Baurechtsnehmer ist die Schweizerische Mobiliar Asset Management mit Sitz in Bern.

1.2 Geplantes Projekt

Die Baurechtsabgabe steht im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung (Zukunft Stadtleben, 1. Entwicklungspaket).

Im Vordergrund stand die qualitative Entwicklung des Grundstücks, weshalb für die Vergabe ein öffentlicher Wettbewerb veranstaltet wurde. Die Wettbewerbsjury bestehend aus Baureferent Dr. Raphaël Rohner, Grossstadtrat Edgar Zehnder als Präsident der vorberatenden Spezialkommission, Stadtplaner Jens Andersen, Architekt Martin Albers als Vertreter der Stadtbildkommission und der unabhängigen Architektin Dominique Lorenz wählten anlässlich der Jurierung vom 24. Oktober 2013 das Projekt 1, «Silber» als Gewinner. Der Stadtrat folgte mit Beschluss vom 3. Dezember 2013 den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums.

Das Siegerprojekt überzeugte das Beurteilungsgremium mit der städtebaulich 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.

Weitere Informationen zum Projekt finden sie in der Vorlage des Stadtrates vom 3. Dezember 2013.

1.3 Bedarf für Anpassung des Baurechtsvertrages

Das Bauprojekt sieht vor, dass der Baukörper direkt an die Strassenparzelle gerückt wird. Dazu ist es notwendig, den oberen Teil der Schönbühlstrasse (GB Nr. 2237) mit ca. 310 m² Grundfläche zur Baurechtsfläche zu schlagen. Voraussetzung einer solchen Parzellierung ist die Sicherstellung der Notzufahrt sowie die Gewährleistung der bestehenden Wegverbindung zu Parzelle GB Nr. 2241.

Ohne diese Massnahme ist aufgrund des gesetzlichen Mindestabstandes von Bauten zu öffentlichen Strassen die Erteilung der Baubewilligung nicht möglich.

Das Projekt wies bereits bei der Wettbewerbseingabe einen zu kleinen Abstand zur Grundstücksgrenze auf. Die Flächen wurden damals bereits in den Unterlagen beschrieben. Die Jury hat sich im Wissen um den zu kleinen Abstand und die Absicht, die Strasse als Privatstrasse zu führen, für das Projekt entschieden. Damit hat die Stadt das Projekt und die Folgewirkungen begrüsst.

Leider wurde es in der Folge versäumt, die Parzellen wie vorgesehen zu vereinen und den Baurechtsvertrag entsprechend für die ganze Fläche auszugestalten.

Die Klärung der Strassensituation ist Voraussetzung für die Erteilung der Baubewilligung.

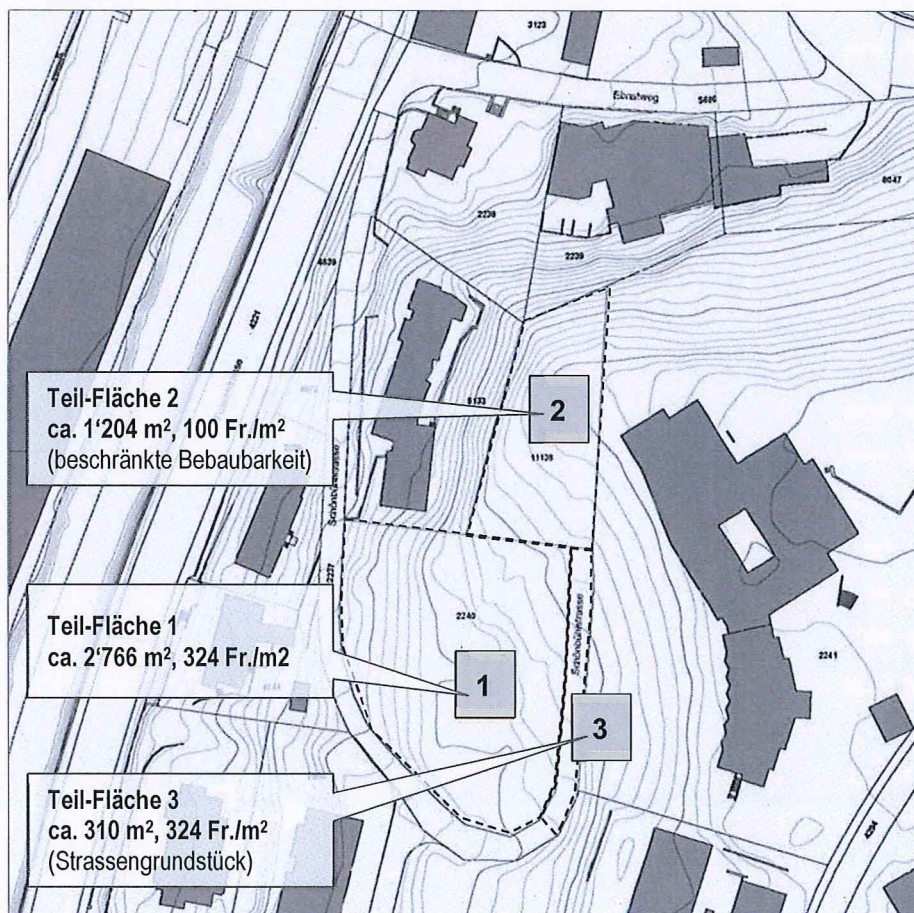
1.4 Zuständigkeit für Baurechtsvergaben

Die Stadtverfassung regelt in Art. 27 lit. d, dass für das «Einräumen von Baurechten» der Grosse Stadtrat zuständig ist.

2. **Notwendige Anpassungen am Baurechtsvertrag**

2.1 Änderungen

Zum Erreichen der Bewilligungsfähigkeit des Bauprojektes muss der obere Teil der Schönbühlstrasse (GB Nr. 2237) abparzelliert und zur Baurechtsfläche (GB Nr. 2240) hinzugeschlagen werden. Die zusätzliche Teilfläche (3) beträgt ca. 310 m². Die bei der Abparzellierung erstellte Messurkunde wird die exakte Fläche ergeben.



Sodann kann der Baurechtsvertrag um die hinzugeschlagene Fläche erweitert werden. Die bestehenden Konditionen des Baurechtsvertrages werden auch auf die zusätzliche Fläche angewendet.

Im neuen Baurechtsvertrag wird die Notzufahrt sowie die Gewährleistung der bestehenden Wegverbindung zu Parzelle GB Nr. 2241 sichergestellt.

2.2 Eckwerte des angepassten Baurechtsvertrages

Nachfolgend sind die Eckwerte der Vertragsanpassung aufgeführt. Alle hier nicht explizit genannten Bestimmungen des Baurechtsvertrages bleiben unverändert¹.

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)
Fläche 3, neu:	ca. 310 m ² (Strassengrundstück)
Preis Fläche 1:	324.00 Fr./m ²
Preis Fläche 2:	100.00 Fr./m ² (eingeschränkte Bebaubarkeit)
Preis Fläche 3, neu:	324.00 Fr./m ²
Landwert 1:	895'000.-- Fr.
Landwert 2:	121'000.-- Fr. (eingeschränkte Bebaubarkeit)
Landwert 3, neu:	100'440.-- Fr. (Strassengrundstück)
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 1.75%. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht für die Teilfläche 3 beginnt mit dem Eintrag der Erweiterung des Baurechts im Grundbuch.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB die bestehende Grundpfandverschreibung im Betrage von Fr. 60'960.-- um Fr. 5275.-- auf neu Fr. 66'235.-- im Grundbuch eingetragen.
Besonderes:	Die Sicherstellung der Notzufahrt (Feuerwehr, etc.) sowie die Gewährleistung der bestehenden Wegverbindung zu Parzelle GB Nr. 2241 ist zu gewährleisten.

¹ Vgl. VdSR vom 3. Dezember 2013 und Protokoll der GSR-Sitzung vom 18. März 2014.

2.3 Finanzielle Auswirkungen

Die Erweiterung um die ca. 310 m² ergibt aufgrund des vom AGS festgelegten Quadratmeterpreises von 324 Franken – beim aktuellen Referenzzinssatz von 1.75% – einen Mehrertrag von 1'758 Franken/Jahr. Für das gesamte Grundstück ergeben sich neu 19'538 Franken/Jahr an Baurechtszinsen. 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 Fonds zugewiesen. Diese Bestimmung wird auch auf die dazugeschlagene Grundstücksfläche angewendet.

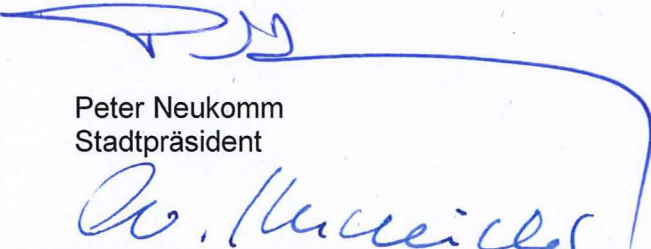
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stehen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Februar 2016 «Erweiterung Baurechtsfläche Schönbühl».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erweiterung der Baurechtsfläche um ca. 310 m² des städtischen Grundstückes GB Nr. 2237 durch Abparzellierung und Vereinigung mit Parzelle GB 2240 und den genannten Bedingungen 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



Peter Neukomm
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber