

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

Konditionen für Baurechtsvergabe Depot Ebnat der VBSH

GB 5790 (Baurecht auf einer Teilparzelle mit ca. 14'015 m²)

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

Grundstück:	Teilparzelle von GB Nr. 5790
Fläche:	Ca. 14'015 m ²
Lage:	Tanscherhalde (Areal Busdepot Ebnat)
Zone:	Industriezone mit Dienstleistung (ID)
Kauf Gebäude:	zu den aktuellen Buchwerten
Baurecht:	GB Nr. xxx (wird anlässlich der Planvermessung vergeben)
Landwert aktuell:	4'134'425 Franken (295 Fr./m ²)
Möglichkeiten:	Die Parzelle ist überbaut und hat Ausnutzungsreserven.
Baurechtsdauer:	60 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 berechnet sich als Produkt aus dem aktuellen Landwert und dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz. Er wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.
Ansatz für Baurechtszins-Berechnung:	100% (ordentlicher Ansatz)
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechtsvertrages im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch den Grossen Stadtrat.

Sicherung des Baurechtszinseszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von 217'057 Franken im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes:	Alle zehn Jahre wird der zugrunde liegende Landwert mit einer Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen neu bestimmt. Dazwischen, also jeweils fünf Jahre nach der Landwertschätzung, erfolgt eine Anpassung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die erste Neufestsetzung des Landwertes durch Indexanpassung erfolgt per 1. Januar 2022.
Verkaufsfall:	Veräussert die Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Stadt das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dazumaligen Bedingungen angepasst.
Heimfall:	Die Heimfallentschädigung wird auf 0% festgesetzt. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen – also einen Rückbau zu vollziehen – und das Grundstück mit einer neuen Ansaat zu versehen. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt, sofern es in deren Interesse sein sollte. Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Stadt zu Lasten der Baurechtsnehmerin 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.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Unbebaute Flächen:	Die Nutzung nicht bebauter Flächen des Baurechtsgrundstücks stehen der Baurechtsberechtigten ausschliesslich als Umgelände zur Verfügung und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist der Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern. Die Baurechtsberechtigte ist zu verpflichten, nicht bebauten 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.
Bauliche Änderungen:	Sämtliche bauliche Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Stadt.

Aushubmaterial:	Beim Aushub allfällig überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.
Bauökologie:	Die Materialwahl für die allfälligen Erweiterungsbauten hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Gebühren:	<p>Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung des Baurechts, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen in diesem Zusammenhang werden durch die Beteiligten je zur Hälfte getragen.</p> <p>Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung (Anpassungen des Landwertes) des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigte.</p> <p>Die jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand beträgt Franken 500.- (Ansatz für Baurechtsflächen über 1000m²). Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre durch den Stadtrat angepasst.</p>
Aufhebung Pacht	Der bisherige Pachtvertrag vom 30. September 1994 und der Nachtrag vom 24. Oktober 1996 (Pachtpreis 116'000 Franken/Jahr) werden auf den Zeitpunkt des Baurechtsbeginns, Eintrag im Grundbuch, im gegenseitigen Einverständnis aufgehoben.