

STADTRAT

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

Stadtrat

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 7. März 2017

Baurechtsvergabe Hohberg, Grundstück GB Nr. 21223

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Vergabe des Baurechts der Parzelle GB Nr. 21223 (Hohberg).



1. Zusammenfassung

Der Grosse Stadtrat hat dem Vorgehen zur Vergabe des Grundstücks «Hohberg» am 31. März 2015 zugestimmt. Der Stadtrat hat einen Studienwettbewerb für die Vergabe im Baurecht gemäss den entsprechenden Bedingungen durchgeführt.

Mit dieser Vorlage beantragt der Stadtrat die Baurechtsvergabe zu den im Wettbewerbsverfahren definierten Konditionen.

Das Siegerprojekt «Caran D`Ache» stammt von der «Baugesellschaft Hohberg» bestehend aus der «Leu Rüsi Bau AG» aus Hemmental und dem Architekturbüro «Neustadt Architekten GmbH» aus Schaffhausen. Das Projekt überzeugte das Beurteilungsgremium mit der städtebaulichen, feingliedrigen Situierung im Hang sowie der harmonischen Einfügung zwischen die Nachbarbauten. Der Wettbewerbsbeitrag überzeugt bezüglich der sozialräumlichen Qualität und zeigt eine beispielhafte Umsetzung der Zielsetzungen bezüglich Nachhaltigkeit und Energieeffizienz.

Die Baurechtsvergabe führt zu jährlichen Erträgen für die Stadt von rund 40'000 Franken. Diese werden dem Wohnraumentwicklungsfonds gutgeschrieben.

2. Ausgangslage

2.1 Auftrag zur Abgabe im Baurecht

Nachdem die Abgabe der Parzelle mit einem Verkauf am 9. Juni 2013 in der Volksabstimmung scheiterte, beschloss der Grosse Stadtrat an seiner Sitzung vom 31. März 2015, die Parzelle GB Nr. 21223 (Hohberg) im Baurecht abzugeben und beauftragte den Stadtrat mit der Durchführung eines Studienwettbewerbes.

Mit dem Studienwettbewerb werden die Voraussetzungen für ein qualitativ hochstehendes Wohnangebot geschaffen. Vertragliche Bestimmungen stellen sicher, dass die Vorgaben eingehalten und das ausgewählte Projekt realisiert wird.

2.2 Angaben zum Areal

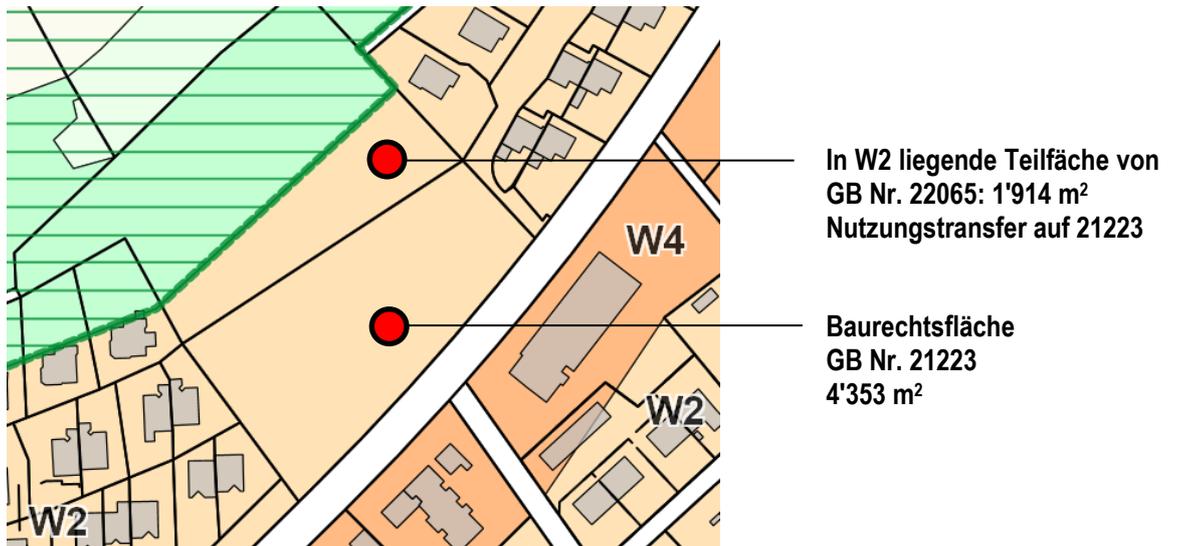
Das Areal befindet sich in der Wohnzone W2 und umfasst eine Fläche von 4'353 m².

Abbildung 1: Luftbild Areal Hohberg



Der Hohberg als Naherholungsgebiet grenzt durch eine Freihaltezone an das Areal. Im oberen Teil des Südosthangs befindet sich gemäss Bundesinventar eine Trockenwiese von nationaler Bedeutung. Die Wiese wurde als Schutzobjekt in den Kantonalen Richtplan aufgenommen, der vom Bundesrat am 21. Oktober 2015 genehmigt wurde. Um die wertvolle Flora und Fauna zu schützen, kann nicht die ganze Bauzone bebaut werden, weshalb im Vorfeld der bebaubare Bereich abparzelliert wurde (GB Nr. 21223). Die Nutzung des nicht überbaubaren Teils der Wohnzone (GB Nr. 22065) wurde auf das Grundstück GB Nr. 21223 transferiert.

Abbildung 2: Auszug Nutzungsplan



2.3 Zuständigkeit für Baurechtsvergaben

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

Der Grosse Stadtrat stimmte der Baurechtsvergabe im Grundsatz an seiner Sitzung vom 31. März 2015 zu, hielt sich aber die abschliessende Vergabekompetenz vor¹.

¹ Vgl. Protokoll des Grossen Stadtrates vom 31. März 2015, Traktandum 4, Ziffer 2 des Beschlusses:

«2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der Parzelle GB Nr. 21223 "Hohberg" im Baurecht unter folgender Bedingungen zu:

2.1 Ausschreibungsverfahren

Öffentliche Ausschreibung des Grundstücks "Hohberg" zu den in der Vorlage festgehaltenen Vergabegrundsätzen zum Verfahren und den planerischen Festlegungen.

2.2 Baurechtszins

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses (Basis 100%): Fr. 2'350'125.-- (Fr. 375.--/m²). 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. Studienwettbewerb

3.1 Wettbewerbsverfahren

Die Stadt Schaffhausen führte einen einstufigen, öffentlichen, anonymen Studienauftrag durch.

Das Wettbewerbsprogramm stützt sich auf die in der vom Grossen Stadtrat am 31. März 2015 verabschiedeten Bedingungen und wurde am 3. Mai 2016 durch den Stadtrat beschlossen. Das Wettbewerbsprogramm enthält neben den Vorgaben zur Teilnahme, den Beurteilungskriterien und Entschädigung auch Vorgaben zur Zielsetzungen über die künftige Nutzung des Areals Hohberg.

Als wesentliche Zielsetzung wurde folgendes definiert: Das Potenzial des Entwicklungsgebietes Hohberg soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Basis der Baurechtsabgabe ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum für eine Durchmischung der künftigen Bewohner nach verschiedenen Alters- und Einkommensgruppen.

Mit der Eingabe des Bebauungsvorschlages erklärten sich die Interessenten bereit, das beabsichtigte Verfahren, die in der Ausschreibung festgehaltenen Vergabegrundsätze und die Beurteilungskriterien anzuerkennen.

Nach Beschluss des Wettbewerbsprogramms wurde der Wettbewerb öffentlich ausgeschrieben.

3.2 Eingang der Beiträge und Vorprüfung

Acht Beiträge (Investor/Architekt) wurden eingereicht.

Die Vorprüfung wurde durch die Stadtplanung Schaffhausen koordiniert und durchgeführt. Die Kriterien der Teilnahmebedingungen wurden von allen Teilnehmern erfüllt.

3.3 Beurteilungskriterien

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

- | | |
|-----------------------------------|--|
| Städtebau und Freiräume | <ul style="list-style-type: none">- Einfügung im städtebaulichen Kontext, Raum- und Adressbildung, architektonische Qualität- Qualitätsvolle und vielfältig nutzbare, teils naturnahe, teils urbane, private und gemeinschaftsfördernde Aussenräume- Etappierbarkeit der Überbauung |
| Erschliessung und Ökologie | <ul style="list-style-type: none">- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung- fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger- Konstruktion und Materialwahl |

- Gesellschaft und Soziales**
- Attraktivität des Wohnangebots für ein Mehrgenerationen- und sozial durchmischtes Wohnen
 - Konzepte zur Förderung der Gemeinschaft auf dem Areal und im Kontext zur Nachbarschaft
 - Hindernisfreie Gestaltung der Wohnbauten und Aussenräume

Kein Beurteilungskriterium war der Baurechtszins. Der als Berechnungsgrundlage für den Baurechtszins massgebende Landwert wurde mit einer Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) am 2. Oktober 2015 ermittelt und in den Ausschreibungsbedingungen vorausgesetzt.

3.4 Wettbewerbsjury

Die Wettbewerbsjury - bestehend aus Grosstadtrat und Präsident der Spezialkommission Wohnraumentwicklung Edgar Zehnder, der Baureferentin Dr. Katrin Bernath, dem Vertreter des Quartiervereins Herblingen Rolf Amstad, dem Leiter der Stadtplanung Jens Andersen, dem Architekten Martin Albers (im Auftrag der Stadtbildkommission) und der unabhängigen Architektin Dominique Lorenz - wählten anlässlich der Jurierung vom 19. Januar 2017 das Siegerprojekt. Der gesamte Jurierungsprozess erfolgte anonym, d.h. die Investoren- und Architekturteams waren der Jury nicht bekannt.

3.5 Prämierte Projekte

Die Projekte auf den ersten drei Rängen wurden prämiert:

- | | |
|----------------|---|
| 1. Rang | Projektname: Caran D'Ache
Investor: ‹Baugesellschaft Hohberg›
bestehend aus Leu Rüsi Bau AG, Hemmental
und Neustadt Architekten GmbH, Schaffhausen |
| 2. Rang | Projektname: Gewürztraminer
Investor: Hübscher Holzbau AG, Beringen
Architektur: Berger Hammann Architekten AG,
Neuhausen am Rheinflall |
| 3. Rang | Projektname: Mia und Hans
Investor: La Résidence AG, Schaffhausen
Architektur: Rellstab Huggeler Partner AG, Neuhausen am Rheinflall |

3.6 Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «Caran D`Ache» überzeugt das Beurteilungsgremium mit der städtebaulichen, feingliedrigen Situierung im Hang sowie der harmonischen Einfügung zwischen die Nachbarbauten. Er trifft dabei in der Körnung gut den Massstab des Quartiers, ohne dessen Auflösung in Einzelbauten zu übernehmen. Vielmehr schafft er zwischen den Neubauten einen gassenartigen Hofraum, der zugleich der Erschliessung wie auch dem Aufenthalt und der Kommunikation dient. Durch die gemeinschaftsorientierten Wohn- und Aussenraumqualitäten wird in der Siedlung eine ausserordentliche sozialräumliche Qualität erzeugt.

Die Gebäude selber sind geschickt gestaltet. Die schrägen Dächer stellen einen Bezug zum Kontext her, werden aber für Sonnenkollektoren genutzt und erhalten damit einen neuen Sinn. Generell wurden die Themen Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bis in die Konstruktion hinein gründlich durchgearbeitet und zu einer überzeugenden Synthese gebracht.

Trotz der Ähnlichkeit der Baukörper mit den benachbarten Einfamilienhäusern handelt es sich um Doppelhäuser mit gestaffelten Wohnungen. Dabei entwickelt sich eine Vielfalt unterschiedlicher Wohnungstypen. Alle Wohnungen haben ihre Eingänge auf dem Niveau der gemeinschaftlichen Wohngasse und haben einen der Gasse zugewandten Sitzplatz.

Neben der gelungenen ortsbaulichen Situation ist es vor allem die sozialräumliche Qualität der Siedlung, die den Ausschlag für eine äusserst positive Bewertung gibt. Vergleichbar gemeinschaftsorientierte Wohnungen gibt es in Schaffhausen bisher kaum; die Bebauung bietet damit eine interessante Bereicherung des Wohnungsangebots in der Stadt.

Abbildung 3: Modelldarstellung Siegerprojekt «Caran D'Ache»



Abbildung 4: Grundriss Erdgeschoss



Abbildung 5: Ansicht

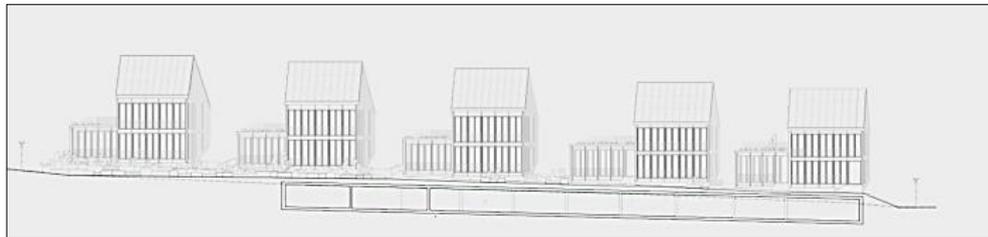


Abbildung 6: Visualisierung Innenhof



3.7 Besichtigungsmöglichkeit der Projekte

Sämtliche eingereichten Projekte werden nach Verabschiedung der Vorlage durch den Stadtrat im Ausstellungsraum der Stadtplanung Schaffhausen ausgestellt. Die Ausstellung kann zu Bürozeiten am Kirchhofplatz 19, 2. Obergeschoss, besucht werden.

4. **Baurechtsvergabe**

4.1 Baurechtsnehmer

Baurechtsnehmer wird die «Baugesellschaft Hohberg» c/o Leu Rüsi Bau AG, bestehend aus Leu Rüsi Bau AG mit Hauptsitz an der Hauptstrasse 66 in 8231 Hemmental und der Neustadt Architekten GmbH, Neustadt 66 in 8200 Schaffhausen.

4.2 Baurechtskonditionen

Im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung wurden die nachstehenden Baurechtsbedingungen definiert, wobei grundsätzlich die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 18. September 2012 zur Anwendung gelangen. Ebenfalls im Rahmen der Wettbewerbsausschreibung wurde der Landwert – basierend auf einer Schätzung durch das AGS vom 2. Oktober 2015 – festgelegt.

Der Baurechtsnehmer macht keine Gemeinnützigkeit geltend.

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

Lage:	Stetteimerstrasse, «Hohberg»	
Baurechtsfläche:	Grundstück	GB Nr. 21223
	Fläche	4'353 m ²
	Zone	W2 (Wohnzone mit zwei Vollgeschossen)
Zusatzfläche mit Nutzungstransfer:	Grundstück	Teilfläche von GB Nr. 22065
	Fläche:	1'914 m ²
	Zone:	W2 (Wohnzone mit zwei Vollgeschossen)
Möglichkeiten:	Erstellung von Wohnhäusern gemäss Siegerprojekt im Wettbewerbsverfahren	
Landwert:	375 Fr./m ²	
Baurechtszins:	Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte einen Baurechtszins (Bodenzins) zu bezahlen. Der jährliche Baurechtszins berechnet sich als Produkt aus dem aktuellen Landwert und dem massgebenden Zinssatz.	
Landwertberechnung:	Der für den Baurechtszins massgebliche Landwert berechnet sich aus der Baurechtsfläche und der Zusatzfläche des Nutzungstransfers. Baurechtsfläche: 4'353 m ² zu 375 Fr./m ² = 1'632'375 Fr. Zusatzfläche: 1'914 m ² zu 375 Fr./m ² = 717'750 Fr.	

	Total	2'350'125 Fr.
Baurechtsdauer:	100 Jahre	
Anpassung des Landwertes an die Teuerung:	Der vorstehende Landwert gilt für die Dauer von fünf Jahren, von der Grundbucheintragung an gerechnet. Nach Ablauf dieser Periode wird er alle fünf Jahre dem Konsumentenpreisindex zu 100 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).	
Neufestsetzung des massgebenden Landwertes:	<p>Alle 10 Jahre ab der Grundbucheintragung wird der massgebliche Landwert (alternierend zur Anpassung des Landwertes an die Teuerung) neu durch das kantonale Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) ermittelt. Basis der Neuschätzung bildet der Verkehrswert (= Marktwert) des vom Baurecht betroffenen Landes, einschliesslich der durch die Ausnutzungsübertragung genutzten Fläche.</p> <p>Die jeweilige Neufestsetzung des massgeblichen Landwertes durch das AGS erfolgt auf Verlangen der Baurechtsbelasteten. Die Kosten dieser Bewertung werden von den Parteien je zur Hälfte getragen.</p>	
Massgebender Zinssatz:	<p>Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem jeweiligen Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung des Bundesrates über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 1.75%.</p> <p>Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.</p>	
Ansatz für Baurechtszins-Berechnung:	100% (ordentlicher Ansatz, ohne Gemeinnützigkeit)	
Fälligkeit:	Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang, jeweils auf 30. Juni und 31. Dezember zur Zahlung fällig. Die Einwohnergemeinde Schaffhausen stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt am Tage der Grundbucheintragung des Baurechts.	
Sicherung des Baurechtszinses:	<p>Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Grundeigentümerin im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. 21223 eingetragen.</p> <p>Dieses Pfandrecht wird von der Baurechtsberechtigten anlässlich der Eintragung des Baurechtes im Grundbuch als Grundpfandverschreibung für einen Höchstbetrag im Sinne von Art. 794 Abs. 2 ZGB für Fr. 123'380.00 zu Lasten des Grundstückes GB Nr. 21223 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Schaffhausen errichtet, und zwar an erster Pfandstelle. Diese Sicherung bezieht sich auf den derzeit geltenden massgebenden Zinssatz von 1.75% gemäss massgebender Zinssatz oben.</p>	
Vorkaufsrecht:	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht als auch	

	<p>die Inhaberin des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Vormerkung besteht.</p>
<p>Anpassung Baurecht im Hinblick auf eine Veräusserung des Baurechtes:</p>	<p>Im Falle einer Baurechtsveräusserung hat die Baurechtsbelastete das Recht, den für die Baurechtszinsberechnung massgeblichen Landwert an den dannzumaligen Verkehrswert des unbebauten Landes, d.h. ohne Berücksichtigung des Baurechtsvertrages und der bestehenden Bauten, anzupassen. Zu diesem Zweck wird sie beim kantonalen Amt für Grundstückschätzungen (oder einer entsprechenden Nachfolgeorganisation) ein Schätzungsgutachten im Sinne eines für beide Parteien verbindlichen Schiedsgutachtens erstellen lassen, und von der Baurechtsberechtigten die entsprechende Baurechtsvertragsanpassung verlangen.</p> <p>Der vorliegende Baurechtsvertrag basiert auf den vom Grossen Stadtrat am 25. September 2012 genehmigten Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.</p>
<p>Anpassung des Baurechts bei Nutzungsänderungen:</p>	<p>Bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind sowie eine Veränderung des Verwendungszwecks, dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Baurechtsbelasteten nicht ausgeführt werden. Die Baurechtsberechtigte hat ein allfälliges Baugesuch der Baurechtsbelasteten zum Mitunterzeichnen vorzulegen. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.</p>
<p>Heimfall:</p>	<p>Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 80% des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) zu erheben ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.</p> <p>Die Gebühren für diese Schätzung übernehmen die Parteien je zur Hälfte.</p> <p>Vorhandenes Zugehör und die sich im Gebäude befindliche Fahrnis sind von der Baurechtsberechtigten auf den Tag der Rückgabe des Gebäudes zu entfernen.</p> <p>Allfällige mit der Beseitigung des Zugehört und der sich in den Gebäuden befindlichen Fahrnis zusammenhängenden Wiederinstandsetzungskosten trägt die Baurechtsberechtigte.</p> <p>Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Grundeigentümerin zu Lasten der Baurechtsberechtigten eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Erneuerung des Baurechts.</p>

Erschliessung Parzelle:	Die Baurechtsparzelle gilt zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat einzig die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.
Unterhalt:	Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Unbebaute Flächen:	<p>Die Nutzung der nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstücks und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen wird der Baurechtsberechtigten zugesichert.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, die 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 Grundeigentümerin verbleiben – vorzunehmen. Weitergehende Massnahmen wie Ersatz oder Beseitigung der Bäume, Büsche und Sträucher sind mit der Stadtgärtnerei im Einzelfall abzusprechen.</p>
Konventionalstrafe:	<p>Erfüllt die Baurechtsberechtigte den Baurechtsvertrag im Zeitraum zwischen Vertragsbeurkundung und Vertragsvollzug (Eintragung Baurecht im Grundbuch) nicht, nicht richtig oder nicht rechtzeitig, kann die Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (kumulative Konventionalstrafe) im Betrage von Fr. 10'000.00 fordern. Die Konventionalstrafenforderung besteht daher zusätzlich zum jeweiligen Hauptleistungsanspruch der Grundeigentümerin.</p> <p>Werden innerhalb von fünf Jahren nach grundbuchlichem Vollzug dieses Baurechtsvertrages die Baurechtsbauten durch die Baurechtsberechtigte nicht bezugsbereit fertig erstellt, kann die Grundeigentümerin zudem eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR im Betrage von Fr. 100'000.00 fordern.</p>
Planung/Projektierung:	<p>Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor der Baurechtseinräumung auf eigenes Risiko ein Bauprojekt für die Überbauung des Grundstückes auszuarbeiten und alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch, etc.) zur Erlangung der erforderlichen Baubewilligungen zu treffen. Für allfällige dabei entstehende Schäden ist die Baurechtsberechtigte haftbar.</p> <p>Für die Planung bzw. die Bebauung des Grundstückes bestehen die folgenden, zwingenden städtischen Auflagen:</p> <p>Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen, namentlich mit dem Planungsbüro (Bauvorschriften), dem Tiefbauamt (Ein- und Ausfahrt) und Grün Schaffhausen (Bepflanzung).</p> <p>Die Materialauswahl muss die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen berücksichtigen.</p>

	Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.
Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgriener oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.
Baueingabe:	<p>Die Baurechtsberechtigte hat bis spätestens 9 Monate nach öffentlicher Beurkundung des Baurechtsvertrages das für die vorgesehenen baulichen Massnahmen erforderliche und bewilligungsfähige Baugesuch bei der Baupolizei der Stadt Schaffhausen einzureichen.</p> <p>Reicht die Baurechtsberechtigte das Baugesuch nicht fristgerecht ein, so kann die Grundeigentümerin (Zuständig: Stadtrat) die Aufhebung des Vertrages verlangen. In einem solchen Falle entfallen die vertraglichen Hauptleistungsforderungen und es ist der Grundeigentümerin die in Art. 15 im Baurechtsvertrag genannte Konventionalstrafe zu leisten. In diesem Falle als exklusive Konventionalstrafe.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, sich intensiv um die Erlangung einer rechtskräftigen Baubewilligung zu bemühen. Sollte trotz Ausschöpfung der vernünftigerweise und mit genügender Aussicht auf Erfolg zu ergreifenden Rechtsmitteln und angemessenen Vergleichsbemühungen nicht innert einem Jahr nach Eingabe der Baubewilligung eine rechtsgültige Baubewilligung möglich sein, hat jede Vertragspartei das Recht, die entschädigungslose Aufhebung des Vertrages zu verlangen. Bei der Grundeigentümerin ist hiefür der Stadtrat zuständig.</p> <p>Falls die Baurechtsberechtigte das Instrument des privaten Quartierplans ergreifen möchte, hat sie diesen innerhalb von 9 Monaten, gerechnet ab der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages, beim Kanton einzureichen. Das bewilligungsfähige Baugesuch muss demzufolge innerhalb von 9 Monaten nach Genehmigung des Quartierplans bei der Baupolizei der Stadt Schaffhausen eingereicht werden.</p>
Baubeginn:	<p>Mit den Baumassnahmen hat die Baurechtsberechtigte innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vollzug des Baurechtsvertrages zu beginnen. Dabei sind die vertraglichen Bestimmungen sowie alle Auflagen und Bedingungen der Baubewilligungsbehörde zu berücksichtigen. Die Grundeigentümerin ist berechtigt, die bauliche Ausführung zu überprüfen.</p> <p>Sollte die Baurechtsberechtigte nicht innert einem Jahr nach dem grundbuchlichen Vertragsvollzug – aus Gründen, welche sie zu vertreten hat – mit dem Bau begonnen haben und nachfolgend auch eine von der Grundeigentümerin angesetzte angemessene Nachfrist ungenutzt verstreichen lassen, ist der Baurechtsvertrag aufzuheben. Die Baurechtsberechtigte hat der Baurechtsbelasteten in diesem Fall eine Entschädigung von Fr. 100'000.00 zu bezahlen und die anfallenden Bau-</p>

	<p>rechtsaufhebungsgebühren des Grundbuchamtes zu übernehmen. Mit der Bezahlung der Entschädigung und Löschung des Baurechtes im Grundbuch wären die Parteien per Saldo aller Ansprüche aus vorliegendem Vertrag auseinandergesetzt.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte hat am Tage der Eigentumsübertragung Fr. 100'000.00 als Sicherheit an die Baurechtsbelastete zu bezahlen. Diese Zahlung ist weder zu verzinsen noch sicherzustellen. Sobald am Bauwerk die Decke über Keller erstellt ist, wird diese Zahlung von der Baurechtsbelasteten an die Baurechtsberechtigte zurückbezahlt.</p>
Gebühren:	<p>Die Gebühren des Grundbuchamtes werden je zur Hälfte von der Einwohnergemeinde und der Baurechtsberechtigten bezahlt, desgleichen die Kosten für die Vermessung der Baurechtsparzelle und die Ausfertigung der Messurkunde.</p> <p>Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Grundeigentümerin, wobei die Hälfte der daraus entstehenden Kosten der Baurechtsberechtigten belastet wird.</p> <p>Die Baurechtsbelastete erhebt bei der Baurechtsberechtigten zusätzlich eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 500.00. Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Die Gebühr wird zusammen mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.</p>
Erfüllungsbedingung:	<p>Der Abschluss des Baurechtsvertrages erfolgt unter der Bedingung, dass eine rechtskräftige Baubewilligung für das von der Baurechtsberechtigten geplante Neubauprojekt vorliegt.</p>
Vertragsvollzug:	<p>Die Anmeldung des Baurechtsvertrages zur Eintragung ins Grundbuch hat innert 14 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu erfolgen.</p> <p>Nach Ablauf dieser Frist befindet sich die säumige Partei in Verzug. Die erfüllungsbereite Partei hat ihr eine Nachfrist im Sinne von Art. 107 OR zu setzen.</p>
Rücktritt:	<p>Tritt die Baurechtsberechtigte nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat von dieser Anpassung zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal Franken 20'000.00 zu bezahlen.</p>

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Baurechtsvergabe erhält die Stadt während der Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins. Dieser beträgt beim aktuellen Referenzzinssatz (von 1.75%) 41'127 Franken.

Hinzu kommen künftige Mehr- oder Mindererträge aus der Landwertanpassung und Veränderungen des Referenzzinssatzes.

Der Heimfall ist auf 80% festgelegt.

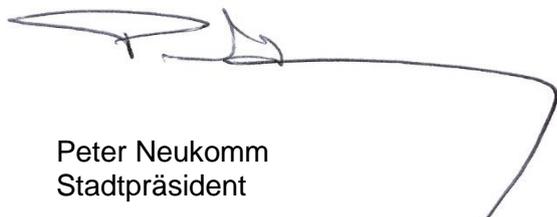
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

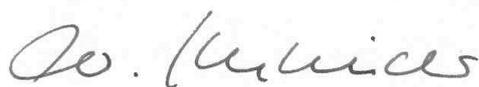
1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 7. März 2017 betreffend «Baurechtsvergabe Hohberg, Grundstück GB Nr. 21223».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 21223, im Umfang von 4'353 m², im Baurecht zu den in der Vorlage genannten Bedingungen an die «Baugesellschaft Hohberg», bestehend aus der Leu Rüsi Bau AG mit Sitz in Hemmental, Hauptstrasse 66, 8231 Hemmental und der Neustadt Architekten GmbH, Neustadt 66, 8200 Schaffhausen, 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