

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 21. März 2017

Anpassung und Erweiterung Baurechtsvertrag für die Privatklinik Belair
(Erweiterung des Baurechts GB 10361 auf GB 1290 auf der Zeughauswiese um ca. 696 m²).



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend die Erweiterung der Bau-rechtsfläche um die bereits früher als Erweiterungsoption zugesicherte Fläche von ca. 696 m² auf GB Nr. 1290 für die Hirslanden AG, Hirslanden Klinik Belair, auf der Zeughauswiese.

Mit der Erweiterung des Baurechtes wird der Hirslanden Klinik Belair die Weiter-entwicklung ermöglicht. Auf der Baurechtsfläche werden Erdsonden für die Erd-wärme und -kälte installiert sowie zusätzliche Parkfelder erstellt.

1. Ausgangslage

1.1 «Medi-Clinic Switzerland AG», Hirslanden AG, Hirslanden Klinik Belair

Die «Medi-Clinic Switzerland AG» ist das Mutterhaus und die Besitzerin der Hirslanden AG, welche als Baurechtsnehmerin signiert. Die Hirs-lan-den AG betreibt die Privatklinik Belair in Schaffhausen. Diese steht auf der Spitalliste des Kantons Schaffhausen, welcher damit Leistungsauf-träge zur medizinischen Grundversorgung erteilt hat. Die Klinik wurde 1971 gegründet und ist Teil der Privatklinikgruppe Hirslanden. Im Ge-schäftsjahr 2015/16 wurden an der Klinik 1'466 stationäre Patientinnen und Patienten von 37 Fachärztinnen und Fachärzten behandelt.

Die Klinik Belair ist seit ihrer Grundsteinlegung 1971 von einer reinen Geburtsklinik zu einem Anbieter spezialisierter medizinischer Fachge-biete wie Orthopädie, Chirurgie, Ophthalmologie, Urologie sowie weiterer medizinischer Disziplinen gewachsen.

1.2 Aktuelle Eigentums- und Baurechtssituation

Die Gebäude der Klinik befinden sich auf dem firmeneigenen Grundstück mit GB Nr. 1513.

Im Rahmen der Neubauplanung des OP-Traktes Ende der Neunziger Jahre wurde der Besucherparkplatz auf einen Teil der städtischen Par-zelle GB Nr. 1290 (Streifen Richtung Breitekreisel) verlegt. Die Stadt hat mit der Klinik Belair dazu am 11. Februar 1998 für eine Teilfläche von 1'150 m² einen Baurechtsvertrag (GB Nr. 10'361) abgeschlossen.

Die Klinik Belair nutzt seither 1'150 m² der insgesamt 1'845 m², welche von dieser Parzelle in der Zone W2 liegen.

1.3 Zusicherung Erweiterungsmöglichkeit der Baurechtsfläche

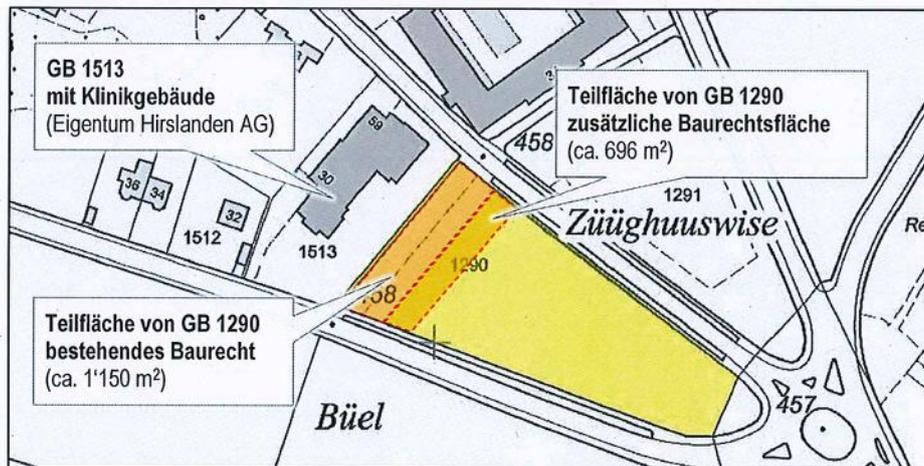
Im bestehenden Baurechtsvertrag sichert die Stadt der Baurechtsnehmerin die Erweiterungsmöglichkeit um einen zusätzlichen Landstreifen von ca. 700 m² zu¹.

1.4 Parkplatzsituation

Der Bedarf an Parkmöglichkeiten ist sowohl für Besucher als auch für Mitarbeitende mit dem Zuwachs der Patienten sowie der damit einhergehenden Entwicklung der Anzahl Arbeitsplätze stetig gestiegen.

Die Mitarbeitenden der Klinik parkierten aufgrund fehlender Kapazitäten auf dem Kiesparkplatz vor dem Zeughaus. Wenn dieser belegt ist, nutzen sie den Innenhof des Zeughauses zur Parkierung.

Abbildung 1: Situationskizze mit der städtischen Parzelle GB Nr. 1290



Für exakten Plan siehe Übersichtsplan vom Amt für Geoinformation in der Beilage.

Abbildung 2: Ausschnitt Zonenplan



¹ Bestehender Baurechtsvertrag vom 11. Februar 1998, Art. 10: «(...) Es besteht die Möglichkeit und die Absicht, das Baurecht in einer eventuell notwendigen zweiten Etappe um ca. weitere 700 m² zu erweitern.»
Bemerkung: Die heutige Vermessung gibt eine Fläche von ca. 696 m².

2. Erneuerungsvorhaben

Die Privatklinik beabsichtigt auf ihrer eigenen Parzelle GB 1513 einen Anbau zur Erweiterung der zentralen Sterilisation (ZSVA) an die bestehende Klinik zu erstellen und gleichzeitig die Heizanlage auf Erdsonden umzustellen sowie den Parkplatz an den Bedarf anzupassen.

2.1 Geplante Investitionen in Erdwärme/-kälte

Die Klinik Belair verfügt seit März 2016 über ein nach der Norm «ISO 14001:2015» zertifiziertes Umweltmanagement. In diesem Zusammenhang fanden unter anderem bereits umfassende Erneuerungen im Bereich der Heizung und Warmwasseraufbereitung statt. In einer zweiten Phase plant die Klinik die Installation von Wärmepumpen zur Nutzung von Erdwärme/-kälte für einen nachhaltigen Betrieb der bestehenden Klimasysteme im OP-Bereich sowie zur energetischen Entlastung der neuen Warmwasseraufbereitung. Die entsprechenden Investitionsgelder wurden seitens der Hirslanden-Konzernleitung bereits freigegeben.

Für die Erdsonden wird eine zusätzliche Fläche benötigt. Die Klinik hat die optimale Positionierung der Tiefenbohrungen in verschiedenen Bereichen geprüft. Aufgrund des dichten Baumbestandes innerhalb der Parzelle GB Nr. 1513 sind Bohrungen nicht ohne Schädigung der wertvollen Bepflanzung möglich. Die verfügbare Fläche auf der städtischen Parzelle GB Nr. 1290 würde sich aufgrund der bestehenden Nutzung für die Bohrungen eignen. Es findet keine Beeinträchtigung der Baumbestände statt. Die Zugänglichkeit für die benötigten Werkfahrzeuge ist optimal. Die Gebäudezuführungen können von dieser Seite mit kürzesten Wegen realisiert werden, so dass Energieverluste verringert werden. Die Installationen der Bohrlöcher befinden sich im ausgebauten Zustand komplett im Erdreich, oberirdisch werden keine sichtbaren Installationen vorhanden sein.

Die Klinik möchte die nachhaltige Bereitstellung von Energie sowie von Wärme und Kälte auch in Zukunft kontinuierlich ausbauen und wegweisende Signale für eine Senkung der CO₂-Belastung setzen. Dies setzt voraus, dass Erdwärme und -kälte im optimalen Umfeld der Klinik genutzt werden können.

2.2 Erweiterung Parkplatz

Die aktuelle Parkplatzsituation vor dem Zeughausareal stellt Nutzer sowie Anrainer immer wieder vor grosse Herausforderungen. Die Klinik Belair ist für Mitarbeitende und Belegärztinnen und -ärzte auf ein adäquates Angebot an Parkplätzen angewiesen. Mit der Ausweitung des Baurechts auf der Parzelle GB 1290 kann die Klinik ihre Parkplatzkapazität erweitern und damit die Situation auf dem Zeughausplatz spürbar entlasten.

3. Anpassungen am Baurechtsvertrag

3.1 Aktualisierung Landwert

Der Landwert für die Teil-Parzelle auf GB Nr. 1290 basiert auf dem Wert der neusten Schätzung durch das AGS.

Der Landwert berechnet sich demnach zu 50% von 600.- Fr./m². Dies aufgrund der mit der in den Baurechtsbedingungen vorgeschriebenen eingeschränkten Bebauung und Nutzung.

3.2 Baurechtsnehmerin

Baurechtsnehmerin ist die Hirslanden AG, Seefeldstrasse 214, 8008 Zürich.

3.3 Anpassungen der Eckwerte

Mit der Erweiterung der Baurechtsfläche werden die Baurechtsbedingungen für die ganze Baurechtsfläche den aktuellen Standardkonditionen für Baurechte angepasst.

Die Baurechtsnehmerin ist mit den Anpassungen einverstanden.

3.4 Baurechtsbedingungen im Einzelnen

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Anpassung des Baurechtsvertrages zu folgenden Bedingungen:

Grundstück	GB Nr. 1290 (Teilfläche)
Lage:	Rietstrasse, «Züüghuuswise», vordere Breite
Baurecht:	GB Nr. 10'361
Gesamtfläche GB 1290:	6'881 m ²
Baurechtsfläche bisher:	1'150 m ²
Neu hinzukommende Baurechtsfläche:	ca. 696 m ²
Baurechtsfläche neu:	1'846 m ²
Zone Baurechtsfläche:	W2
Landwert bisher:	150 Fr./m ²
Landwert neu:	300 Fr./m ² (= 50% von 600 Fr./m ²)
Landwert total neu:	553'800.- Fr. (50% von 1'107'600.- Fr.)
Nutzung:	Parkierung und Tiefenbohrungen für Erdwärmebezug (Will die Klinik die Baurechtsfläche anders als oben beschrieben nutzen oder bebauen, so ist in jedem Falle die schriftliche Zustimmung der Baurechtsgeberin einzuholen. Damit verbunden ist automatisch die Anpassung des Landwertes auf den vollen Verkehrswert gemäss einer AGS Schätzung.)

Baurechtsdauer:	bis 11. Februar 2098 (gemäss dem bestehenden Baurechts-Vertrag unter GB Nr. 10'361).
Baurechtszins:	<p>Der jährlich geschuldete Baurechtszins berechnet sich aus dem Produkt des Landwertes und dem massgeblichen Zinssatz.</p> <p>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%.</p> <p>Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig.</p>
Ansatz für Baurechtszins-Berechnung:	100% (ordentlicher Ansatz, ohne Gemeinnützigkeit)
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag der Erweiterung des Baurechts im Grundbuch, innerhalb von 30 Tagen nach der Genehmigung der Erweiterung des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.
Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von 29'075 Franken im Grundbuch eingetragen. Die bestehende Grundpfandverschreibung wird dementsprechend erhöht.
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 Anpassung des Landwertes durch Indexanpassung erfolgt am 1. Januar 2022.
Verkaufsfall:	Veräussern 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 dannzumaligen Bedingungen neu angepasst.
Heimfall:	Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat die Baurechtsberechtigten sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen – also einen Rückbau auch der Tiefenbohrungen auf eine dannzumalig festzulegende Tiefe zu vollziehen – und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt Schaffhausen, sofern es in deren Interesse sein sollte.

Altlasten:	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 Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, die Bauten und Anlagen sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Unbebaute Flächen:	Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.
Aushubmaterial:	Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgriem oder Kies bleibt im Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin hat eine Teilfläche bereits bebaut.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat von dieser Baurechtserweiterung zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal 10'000 Franken zu bezahlen.
Bauökologie:	Die Materialwahl für die allfälligen Erweiterungsbauten hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Planung/Projektierung:	Die planerischen Grundlagen sind vor Beginn allfälliger Projektierungsarbeiten mit den jeweils zuständigen Abteilungen der Stadt Schaffhausen abzusprechen.
Gebühren:	Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechtserweiterung, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt. Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten. Zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von 500 Franken (Ansatz für Baurechtsflächen über 1000 m ²). Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumentenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst.

4. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Veränderung der Konditionen, der eingesetzte Landwert sowie die Ausweitung der Baurechtsfläche haben finanzielle Auswirkungen:

- Anpassung des Landwertes von bisher 150 Fr./m² auf 300 Fr./m².
- Zugrundelegung des Referenzzinssatzes (VMWG), derzeit 1.75% (Für das bisherige Baurecht galt der Stand des aktuellen Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, derzeit 2.75%.)
- Erweiterung der Baurechtsfläche um ca. 696 m²

Insgesamt führt dies (basierend auf den aktuellen Zinssätzen) zu einem jährlichen Baurechtszins von 9'692 Franken. Im 2016 betrug der Baurechtszins für die bisherige Fläche 5'237 Franken. Die Anpassung führt demnach aktuell zu Mehrerträgen von 4'455 Franken/Jahr, trotz des Wechsels vom Hypothekar- zum Referenzzinssatz.

Hinzu kommen künftige Mehr- oder Mindererträge aus der Landwertanpassung beider Teilflächen des Baurechts und den Veränderungen des Referenzzinssatzes.

5. **Würdigung**

Mit der Erweiterung des Baurechtes wird der Hirslanden AG und deren Klinik Belair die Weiterentwicklung ermöglicht. Mit zusätzlichen Parkfeldern wird das Quartier entlastet. Die Investitionen in die Erdwärme/-kälte werden als umweltschonend und vorbildlich bewertet.

Die Baurechtsbedingungen beurteilt der Stadtrat als fair. Die angezeigten Anpassungen an die heutigen Richtlinien zur Vergabe von Baurechten (z.B. bei der Landwertanpassung, Abstützung auf den Referenzzinssatz) wurden auch für die bisherige Baurechtsfläche übernommen. Bei künftigen Erhöhungen des Referenzzinssatzes resultieren im Vergleich zu den alten Vertragskonditionen entsprechende Mehrerträge.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat aus diesen Gründen, der Erweiterung und Anpassung des Baurechts zuzustimmen.

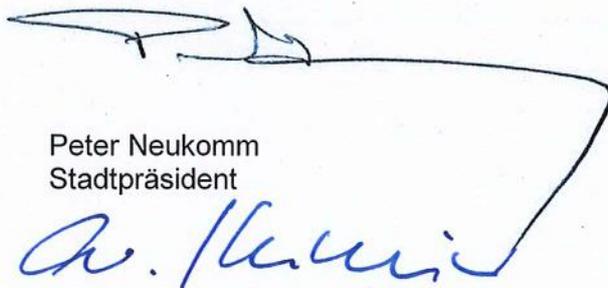
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 21. März 2017 betreffend «Anpassung und Erweiterung Baurechtsvertrag für die Privatklinik Belair».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erweiterung des Baurechts GB Nr. 10'361 um ca. 696 m² auf einer Teilfläche von GB Nr. 1290 an der Rietstrasse 30, «Züüghuuswise», zu Gunsten der Hirslanden AG, Seefeldstrasse 214, 8008 Zürich» zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

A large, stylized handwritten signature in black ink, which appears to be 'P. Neukomm'. The signature is written over a large, empty rectangular area that has been left blank for a stamp or seal.

Peter Neukomm
Stadtpräsident

A handwritten signature in blue ink, which appears to be 'C. Schneider'. The signature is written in a cursive style.

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Übersichtsplan des Amtes für Geoinformation,
Erweiterung Baurecht GB Nr. 10'361 auf GB Nr. 1290.

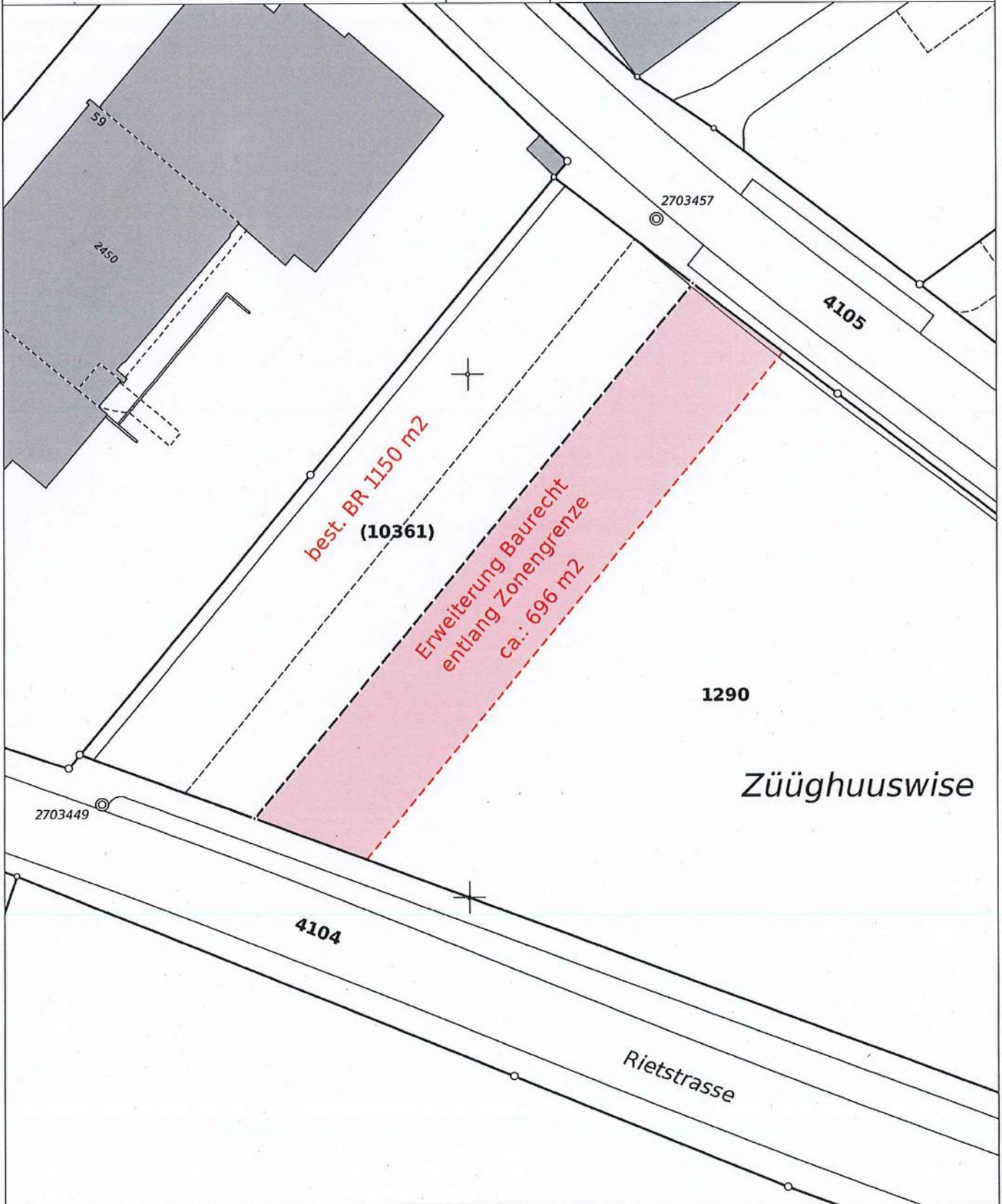


Kanton Schaffhausen
Stadt Schaffhausen



Erweiterung Baurecht

Situation 1:500



Kanton Schaffhausen
Amt für Geoinformation
Mühlentalstrasse 105
CH-8200 Schaffhausen

Druckdatum:

3.3.2017

Gezeichnet:

MSPEN