

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 14. August 2018

Baurechtsvergabe Wagenareal Grundstück GB Nr. 2744, Baurecht GB Nr. 13'154

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Vergabe des Grundstücks
GB Nr. 2744 (Wagenareal) im Baurecht.



1. Zusammenfassung

Im Rahmen der städtischen Wohnraumstrategie und dem Auftrag des Grossen Stadtrates aus dem Jahre 2011 hat der Stadtrat das Wagenareal (GB Nr. 2744) mit einem Studienwettbewerb im Baurecht ausgeschrieben. Um spezifischen Wohnraum und den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern, waren zum Wettbewerb ausschliesslich Wohnbaugenossenschaften zugelassen.

Am Studienwettbewerb nahmen vier Wohnbaugenossenschaften teil. Die Projekte wurden von einer Jury bewertet und prämiert.

Das Siegerprojekt «s`WAGI» stammt von der gemeinnützigen Wohnbauträgerschaft Legeno, Lebensgenossenschaft Schaffhausen, und wurde vom Team mit den Architekten Götz Partner Architekten AG, Roger Eifler, Schumacher Somm Architekten, Mirjam Candan Beratung Gestaltung Wandlung, den Landschaftsarchitekten Blum Frei Raum Planung sowie der HL-Technik AG ausgearbeitet. Das Projekt besticht hinsichtlich seiner städtebaulichen Grunddisposition und Körnung sowie der Anordnung des Hofensembles. Die vielgestaltigen Bauten bieten geschickt eine Fülle attraktiver Wohnformen und plausibel angeordneten gemeinschaftliche Nutzungen, die das Quartier bereichern werden.

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

Die Baurechtsvergabe führt zu jährlichen Erträgen für die Stadt von rund 24'550 Franken. Diese werden dem Wohnraumentwicklungsfonds gutgeschrieben.

Mit der baulichen Entwicklung des Wagenareals erhält das Quartier und die Stadt eine Aufwertung mit modernem Wohnraum. Der Stadtrat ist erfreut, dass mit dem Wettbewerb die Initiative zur Neugründung von zwei Schaffhauser Wohnbaugenossenschaften ergriffen wurde und möchte die Strategie zur Abgabe weiterer Areale fortführen.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
2. Ausgangslage	4
2.1 Wohnraumentwicklung	4
2.2 Angaben zum Areal.....	4
2.3 Exklusive Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträger.....	4
2.4 Baurechtsbedingungen und Verfahren.....	5
2.5 Wettbewerbsverfahren	5
2.6 Zuständigkeit für Baurechtsvergaben.....	5
3. Studienauftrag	6
3.1 Verfahren Studienauftrag	6
3.2 Eingang der Beiträge und Vorprüfung	6
3.3 Beurteilungskriterien.....	7
3.4 Jury Studienauftrag	7
3.5 Prämierte Projekte.....	8
3.6 Siegerprojekt	9
3.7 Besichtigungsmöglichkeit der Projekte.....	9
4. Baurechtsvergabe	10
4.1 Baurechtsnehmer	10
4.2 Baurechtskonditionen.....	10
5. Finanzielle Auswirkungen	20
6. Würdigung	20
Anträge	21

2. Ausgangslage

2.1 Wohnraumentwicklung

Mit der Wohnraumstrategie, dem Projekt für die Wohnraumentwicklung in der Stadt Schaffhausen, ist beabsichtigt, dem Wohnungsbau neue Impulse zu geben. Gemäss dem Entwicklungspaket 1 sollen verschiedene Grundstücke im Eigentum der Stadt Schaffhausen zur Überbauung an private Bauträger im Baurecht abgegeben werden, darunter auch das Wagenareal. Der Grosse Stadtrat beschloss an seiner Sitzung vom 25. Januar 2011 die Wohnraumentwicklungsstrategie und beauftragte den Stadtrat die Abgabe des Wagenareals im Baurecht vorzubereiten.

2.2 Angaben zum Areal

Das Areal befindet sich in der dreigeschossigen Wohnzone (W3) und umfasst eine Fläche von 5'111 m². Der Stadtrat hat am 11. Dezember 2012 einen Rahmenplan über das Areal beschlossen.

Abbildung 1: Luftbild Wagenareal



Das ausgeschriebene Grundstück liegt im Nordwesten des Quartiers Oberer Emmersberg angrenzend an das Grubenquartier. Die zentrumsnahe Lage befindet sich innerhalb eines Quartiers mit überwiegend Mehr- und Einfamilienhäusern. Im Südosten grenzt das Grundstück an eine Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG). Schulhäuser und Sportanlagen liegen in Fusswegdistanz: Kindergarten Gruben, Primarschulhaus Emmersberg, Sekundarschule Am Bach, Kantonsschule Schaffhausen und Heilpädagogische Schule Granatenbaumgut. Einkaufsmöglichkeiten finden sich im Quartier Gruben und der nahen Altstadt, die Alterseinrichtungen Huus Emmersberg und Stiftung Schönbühl befinden sich in der Nachbarschaft.

2.3 Exklusive Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträger

Im Rahmen der Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus (Vorlage des Stadtrates vom 5. Mai 2015) wurden

geeignete Parzellen zur exklusiven Abgabe an gemeinnützige Wohnbauträger definiert. Dazu gehört auch das Wagenareal. Mit dieser Exklusivität verbindet der Stadtrat die Förderung von spezifischem Wohnraum und den Ausbau des Anteils von gemeinnützigen Wohnungen in der Stadt.

2.4 Baurechtsbedingungen und Verfahren

Als weitere Massnahme der Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wurde 2015 eine Arbeitsgruppe gebildet. Diese besteht aus Vertretern der Stadt und des Schaffhauser Regionalverbandes für gemeinnützige Wohnbauträger.

Die Arbeitsgruppe stellte fest, dass die bisherigen Baurechtsbedingungen für Wohnbauträger ungeeignet waren, insbesondere bezüglich Kompatibilität mit den Förderprogrammen (Fonds de Roulement, Stiftung Solidaritätsfonds etc.). Deshalb wurden die Baurechtsbedingungen in Abweichung der damals gültigen Richtlinien angepasst und dem Wettbewerb zu Grunde gelegt. Dieses Vorgehen wurde mit der Baufachkommission (17. August 2016) abgesprochen.

Zwischenzeitlich wurden die Baurechtsbedingungen grundsätzlich überarbeitet (Vorlage des Stadtrates «Aufwertung Baurecht» vom 26. September 2017, Beschluss des Grossen Stadtrates vom 22. Mai 2018) und angepasst. Für künftige Prozesse werden entsprechend den Richtlinien die neuen Bedingungen verwendet. Dies gilt sowohl für die Baurechtsbedingungen als auch für den Vergabeprozess. Da der Vergabeprozess im vorliegenden Fall vor der Erneuerung der Richtlinien zur Baurechtsvergabe gestartet hat, werden für die Vergabe des Wagenareals noch die damals gültigen Baurechtsbedingungen und Verfahren angewendet.

Die Baurechtsbedingungen sind in Kap. 4 definiert.

2.5 Vergabeverfahren

Zur Auswahl der geeignetsten Wohnbaugenossenschaft wurde ein Studienauftrag für eine qualitativ hochstehende Wohnüberbauung durchgeführt. Vertragliche Bestimmungen stellen sicher, dass die Vorgaben eingehalten und das zur Weiterbearbeitung ausgewählte Projekt realisiert wird.

Der Studienwettbewerb ist in Kap. 3 beschrieben.

2.6 Zuständigkeit für Baurechtsvergaben

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

Im Falle der Annahme des Gegenvorschlages zur Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen», welcher am 23. September 2018 zur Abstimmung gelangt, ist für die Baurechtsvergabe von Grundstücken bis zu einem Landwert von bis zu 1 Mio. Franken und unter Einhaltung der vom Grossen Stadtrat definierten Vorgaben, der Stadtrat zuständig. Da der Landwert mit 2.2 Mio. Franken über dieser Grenze liegt und von den zwischenzeitlich neu definierten Vorgaben abgewichen wird, bleibt der Grosse Stadtrat auch nach der Volksabstimmung zuständig für die Baurechtsvergabe des Wagenareals.

3. Studienauftrag

3.1 Verfahren Studienauftrag

Die Stadt Schaffhausen hat einen öffentlichen, nicht anonymen einstufigen Studienauftrag mit vorgängiger Eignungsprüfung durchgeführt.

Das Programm zum Studienauftrag wurde am 21. März 2017 durch den Stadtrat beschlossen. Darin enthalten sind neben den Bedingungen zur Teilnahme, den Beurteilungskriterien und der Entschädigung auch Zielsetzungen über die künftige Nutzung des Wagenareals.

Als wesentliche Zielsetzung wurde definiert, dass die künftige Bebauung eine städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung aufweisen und eine starke Identifikation mit dem Ort ermöglichen soll. Es wurden innovative Wohnkonzepte zur Miete erwartet, die ein Mehrgenerationenwohnen fördern. Ein breites Wohnangebot und vielfältige Wohnungstypen sollen die unterschiedlichen Bedürfnisse aller Altersstufen abdecken.

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

Nach Beschluss des Programms wurde der Studienauftrag öffentlich ausgeschrieben.

3.2 Eingang der Beiträge und Vorprüfung

Fristgerecht wurden vier Beiträge (Gemeinnütziger Bauträger/Architekt/Planerteam) eingereicht.

Die Vorprüfung wurde durch die Stadtplanung Schaffhausen durchgeführt, unter Einbezug der zuständigen Fachstellen für die entsprechenden Beurteilungskriterien. Die Kriterien der Teilnahmebedingungen wurden von allen Teilnehmern erfüllt.

3.3 Beurteilungskriterien

Die eingereichten Studienbeiträge 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 |
| Erschliessung und Ökologie | <ul style="list-style-type: none">- Fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger- Versickerung, Retention, Grauwassernutzung- Materialisierung (Bauökologie) |
| Gesellschaft und Soziales | <ul style="list-style-type: none">- Attraktivität des Wohnangebots für ein Mehrgenerationen- und sozial durchmischtes Wohnen- Konzepte zur Förderung der Gemeinschaft auf dem Areal und im Kontext zur Nachbarschaft |

Kein Beurteilungskriterium war der Baurechtszins. Der als Berechnungsgrundlage für den Baurechtszins massgebende Landwert wurde mit einer Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) vom 8. Februar 2016 ermittelt und als Ausschreibungsbedingungen vorausgesetzt.

3.4 Jury Studienauftrag

Die Jury des Studienauftrags bestehend aus der Baureferentin Dr. Katrin Bernath, dem Vertreter der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger Martin Bachmann, dem Leiter der Stadtplanung Marcel Angele, der Architektin Kornelia Gysel und der Architektin Dominique Lorenz wählten anlässlich der Jurierung vom 27. Juni 2108 das Siegerprojekt aus.

3.5 Prämierte Projekte

Die Projekte wurden wie folgt prämiert:

- 1. Rang Projektname: s`WAGI**
Gemeinnütziger Wohnbauträger: Legeno Lebensgenossenschaft Schaffhausen.
Hinter der Wohnbaugenossenschaft stehen gemäss Eintrag im Schaffhauser
Handelsregister <https://sh.chregister.ch/cr-portal/>:
Architektur: Götz Partner Architekten AG, Roger Eifler,
Schumacher Somm Architekten
Architektur/Psychologie/Soziales: Mirjam Candan Beratung.
Gestaltung.Wandlung
Landschaftsarchitektur: Blum Frei Raum Planung
Energiekonzept/Haustechnik: HL-Technik
- 2. Rang Projektname: VIUZZA**
Gemeinnütziger Wohnbauträger: Genossenschaft eins
Architektur: ARGE Mkavica Schmid Ziörjen Architekten
Landschaftsarchitektur: Rosenmayr Landschaftsarchitektur GmbH
Bauingenieur: Sv Easy Plan
Holzbau/Brandschutz: Makiol Wiederkehr AG
Bauphysik/Lärmschutz: BAKUS Bauphysik & Akustik GmbH
HLKSE/Haustechnik Ingenieur: E + H Ingenieurbüro
für Energie + Haustechnik AG
Baumanagement: Ziörjen Baumanagement GmbH
- 3. Rang Projektname: OMNI**
Gemeinnütziger Wohnbauträger: Bau- und Wohngenossenschaft Rehania
Architektur: Dost Architektur GmbH
- 3. Rang Projektname: WOHN-WAGEN**
Gemeinnütziger Wohnbauträger: Genossenschaft "wohnen plus" Schaffhausen
Architektur: Sandri Architekten, 5 Architekten AG,
Schmid Partner Architekten GmbH
Landschaftsarchitektur: Kollektiv Nordost GmbH
Holzsystembau: Renggli AG
Ökologie / Graue Energie/WBS Wohnungsbewertungssystem:
Sandri Architekten
Mobilitätskonzept: WWF Schaffhausen
Quartierplan und Baurecht: Winzeler + Bühl, Raumplanung
Brandschutzkonzept: Proteq GmbH
Lärmschutzkonzept: Magma AG

3.6 Siegerprojekt

Das Siegerprojekt „s`WAGI“ überzeugt das Beurteilungsgremium hinsichtlich seiner städtebaulichen Grunddisposition sowie der Körnung und Anordnung des Hofensembles. Der zentrale Hof als Begegnungs- und Aufenthaltsort vermag sowohl funktional als auch gestalterisch hohe Ansprüche zu befriedigen. Die vielgestaltigen Bauten bieten geschickt eine Fülle attraktiver und unterschiedlicher Wohnformen, die in hohem Masse eine durchmischte und vielfältige Bewohnerschaft begünstigen. Die plausibel angeordneten gemeinschaftlichen Nutzungen werden das Quartier bereichern. Als fortschrittlich wird der Verzicht auf privaten Autobesitz und die Ausrichtung der Mobilität auf den öffentlichen Verkehr bzw. die geteilte Elektromobilität gewertet.

Der zentrale Hofraum in Verbindung mit den formgebenden Gebäuden ist gekonnt proportioniert und profitiert in der Längsrichtung von den präzise formulierten Übergängen zum Wohnen in den Erdgeschossen. Die Qualität des Hofes animiert zu Begegnungen und zum Austausch.

Aus ökologischer Sicht handelt es sich um ein sehr innovatives Projekt, das den geforderten SIA-Effizienzpfad Energie 2040 bezüglich Treibhausgasen und Primärenergie gut erfüllt.

Abbildung 3: Modelldarstellung Siegerprojekt s`WAGI



3.7 Besichtigungsmöglichkeit der Projekte

Sämtliche eingereichten Projekte werden ab dem 31. August 2018 im Ausstellungsraum der Stadtplanung Schaffhausen während 14 Tagen ausgestellt. Die Ausstellung kann zu Bürozeiten am Kirchhofplatz 19, 2. Obergeschoss besucht werden.

4. Baurechtsvergabe

4.1 Baurechtsnehmer

Baurechtsnehmer wird die Legeno, Lebensgenossenschaft Schaffhausen mit Sitz an der Mühlenstrasse 26 in 8200 Schaffhausen.

4.2 Baurechtskonditionen

Im Rahmen der Ausschreibung des Studienauftrags wurden die nachstehenden Baurechtsbedingungen definiert. Grundsätzlich gelangen die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 18. September 2012 mit Anpassung an die speziellen Bedingungen der Gemeinnützigkeit zur Anwendung. Ebenfalls wurde der Landwert – basierend auf einer Schätzung des AGS vom 8. Februar 2016 – festgelegt.

Der Baurechtsnehmer erfüllt die Vorgaben zur Gemeinnützigkeit.

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Baurechtsvergabe zu folgenden, bereits im Wettbewerbsprogramm vordefinierten Bedingungen:

Lage:	Wagenstrasse, Wagenareal
Baurechtsfläche:	Grundstück GB Nr. 2744
	Fläche 5'111 m ²
	Zone Wohnzone mit drei Vollgeschossen, W3
Möglichkeiten:	Erstellung von Wohnhäusern gemäss Siegerprojekt im Wettbewerbsverfahren
Landwert:	427.00 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: 5'111 m ² x 427.00 Fr./m ² = 2'182'397.00 Fr.
Baurechtsdauer:	80 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 50 % angepasst. Basis bildet der Indexstand zur Zeit des Vertragsvollzuges (Eintragung des Baurechtes im Grundbuch).

Neufestsetzung des massgebenden Landwertes bei Verlust der Gemeinnützigkeit:	<p>Der Landwert wird auf das Datum des Verlustes der Gemeinnützigkeit durch das AGS ermittelt und zu 100 % angepasst. Basis der Neuschätzung bildet der Verkehrswert (Marktwert) des vom Baurecht betroffenen Grundstücks.</p> <p>Ab diesem Datum wird der Landwert nach fünf Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.</p> <p>Ausserdem wird ab diesem Datum alle zehn Jahre eine Neuschätzung durch das AGS durchgeführt. Dieser neu geschätzte Landwert ist zu 100 % zu verzinsen.</p> <p>Die Anpassung des gültigen Landwertes für die Verzinsung erfolgt also alternierend, nach fünf Jahren gemäss Indexveränderung, nach zehn Jahren aufgrund der Neuschätzung, und so weiter.</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 1.5 %.</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>
Rabatt auf Baurechtszins-Berechnung:	25 % (zufolge Gemeinnützigkeit)
Baurechtszins bei Verlust der Gemeinnützigkeit	100 % (ordentlicher Ansatz)
Fälligkeit:	<p>Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang (nachsüssig) jeweils auf 30. Juni und 31. Dezember zur Zahlung fällig. Die Einwohnergemeinde Schaffhausen stellt der Baurechtsberechtigten entsprechend Rechnung. Die Zinspflicht beginnt bei einer Etappierung der Überbauung am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft, ohne Etappierung mit der Bezugsbereitschaft sämtlicher Wohnungen.</p> <p>Die mittlere Bezugsbereitschaft ist erreicht, wenn die Hälfte aller Wohnungen fertiggestellt ist und vermietet werden können, ungeachtet der Grösse der Wohnungen, des Mietertrages, der mit den fertiggestellten Wohnungen im Verhältnis zum Mietertrag über die ganze Überbauung erzielt werden kann sowie allfälliger Leerstände.</p>

Sicherung des Baurechtszinseszinses:	<p>Zur Sicherung des Baurechtszinseszinses wird zu Gunsten der Grundeigentümerin im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung auf dem Baurechtsgrundstück GB Nr. 13154 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. 73'655.00, zu Lasten des Grundstückes GB Nr. 13154 und zu Gunsten der Einwohnergemeinde Schaffhausen, errichtet, und zwar an erster Pfandstelle. Diese Sicherung bezieht sich auf den derzeit geltenden massgebenden Zinssatz von 1.5 %.</p> <p>Die Grundeigentümerin erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung auf Begehren der Baurechtsberechtigten in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang bis zu maximal Fr. [...] einem Maximalzinssatz von [...] % voranstellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.</p>
Vorkaufsrecht	<p>Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbständigen und dauernden Baurecht, als auch die Inhaberin des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft, ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchliche Anmerkung besteht.</p>
Übertragung des Baurechts/Weiterüberbindung:	<p>Mit den Gebäuden darf keine Spekulation betrieben werden.</p> <p>Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Grundeigentümerin. Die Zustimmung darf jedoch nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle obligatorisch wirkenden Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt ist und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist deshalb verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.</p> <p>Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Grundeigentümerin oder ohne vollständige Überbindung der obligatorischen Bestimmungen behält sich die Grundeigentümerin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.</p>

Anpassung des Baurechts bei Nutzungsänderungen oder Erweiterungen	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. Ausgeschlossen wird ausdrücklich die Begründung von Stockwerkeigentum.
Heimfall:	<p>Nach Ablauf der Baurechtsdauer hat die Grundeigentümerin eine Entschädigung zu entrichten in der Höhe von 75 % des dannzumaligen Verkehrswertes, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das 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>

Überlassung/Gewährleistung:	<p>Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und - mit Ausnahme der nachfolgenden Vereinbarung - ohne jegliche Sach- und Rechtsgewähr der Grundeigentümerin, insbesondere hinsichtlich der Eignung als Baugrund. Die Grundeigentümerin bestätigt, dass ihr keine verdeckten Mängel betreffend der Liegenschaft, insbesondere des Terrains (Absenkungen, Altlasten, belastetes Material etc.) bekannt sind.</p> <p>Die Grundeigentümerin haftet im Rahmen der nachfolgenden Bestimmungen hingegen für Mängel, die aus allfälligen früheren Ablagerungen, Verunreinigungen etc. (so genannte Altlasten) entstanden sein könnten. Im Kantonalen Verdachtsflächenkataster ist kein Eintrag über das Baurechtsobjekt vorhanden.</p> <p>Sollten Entsorgungsmassnahmen zu treffen sein, sind diese im Einvernehmen mit der Grundeigentümerin festzulegen bzw. zu vergeben. Die nötigen Bereinigungsmassnahmen sind durch die Baurechtsberechtigte vorzunehmen. In diesem Falle trägt die Grundeigentümerin die Entsorgungskosten, die Fr. 50'000.00 (Franken fünfzigtausend) übersteigen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein allfälliges Entsorgungskonzept so zu wählen, dass die geringstmöglichen Kosten daraus resultieren. Es ist also nicht eine Totalsanierung anzustreben, sondern die Bereinigung ist so zu gestalten, dass die gesetzlichen Mindestvorgaben eingehalten werden. Dies schliesst mit ein, dass möglichst viel belastetes Material an Ort und Stelle belassen werden kann. Erfolgt keine Totalsanierung und verfügt das zuständige Amt eine Überwachung der verbleibenden Belastung, sind die Kosten durch die Grundeigentümerin zu tragen.</p> <p>Gleiches gilt für eine allfällige Verpflichtung der Sicherstellung der Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung gemäss dem revidierten Art. 32d^{bis} USG.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist dafür besorgt, dass die Adressierung der Rechnungen (wegen der Mehrwertsteuer), die Rechnungskontrolle, die Projektbuchhaltung und die Erstellung der erforderlichen Bauabrechnung den städtischen Vorgaben entsprechen.</p>
Erschliessung Parzelle:	<p>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.</p>
Unterhalt:	<p>Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.</p>

Konventionalstrafe:	<p data-bbox="624 165 1246 465">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. 25'000.00 fordern. Die Konventionalstrafenforderung besteht daher zusätzlich zum jeweiligen Hauptleistungsanspruch der Grundeigentümerin.</p> <p data-bbox="624 477 1246 674">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. 50'000.00 fordern.</p>
---------------------	--

Bauverpflichtung:	<p>Grundlage für die Erstellung der Überbauung bildet das im Studienauftrag erstprämierte Projekt.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist berechtigt, bereits vor dem Vertragsvollzug (Eintragung Baurecht im Grundbuch) auf eigenes Risiko alle Vorkehrungen (Bodensondierungen, Baugespann, Baugesuch etc.) zur Erlangung der erforderlichen (Bau-)Bewilligungen 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> <ul style="list-style-type: none"> • Die planerischen Grundlagen sind mit den Abteilungen des Baureferates: Stadtplanung, Baupolizei, (Bauvorschriften) Tiefbau (Ein- und Ausfahrt) und Grün Schaffhausen (Bepflanzung), vor Beginn der Projektierungsarbeiten abzusprechen; • Die Materialauswahl muss die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen berücksichtigen; • Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgrien oder Kies bleibt Eigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen und ist nach ihren Weisungen auf Kosten der Baurechtsberechtigten innerhalb des Kantons zu deponieren. <p>Sämtliche bei der Baurechtsberechtigten entstehenden Planungskosten gehen vollumfänglich zu deren alleinigen Lasten.</p>
Baueingabe:	<p>Die Baurechtsberechtigte hat bis spätestens neun 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 ist der Grundeigentümerin die 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. Falls die Baurechtsberechtigte das Instrument des privaten Quartierplans ergreifen möchte, hat sie diesen innerhalb von neun Monaten, gerechnet ab der öffentlichen Beurkundung des Baurechtsvertrages, beim Kanton einzureichen. Das bewilligungsfähige Baugesuch muss demzufolge innerhalb von neun Monaten nach rechtskräftiger 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. In einem solchen Falle entfallen die vertraglichen Hauptleistungsforderungen und ist der Grundeigentümerin eine Konventionalstrafe im Sinne von Art. 160 ff. OR (alternative Konventionalstrafe) im Betrag von Fr. 25'000.00 (Franken fünfundzwanzigtausend) zu leisten. Die Grundeigentümerin ist nur berechtigt, entweder die Erfüllung oder die Strafe zu fordern.</p>
Vermietung:	<p>Die Wohnungen sind im Sinne der Statuten der Baurechtsberechtigten und im Rahmen allfälliger Bestimmungen staatlicher Wohnbauförderung zu vermieten. Die Vermietung erfolgt an alle Altersschichten. Angestrebt wird eine ausgewogene altersmässige Zusammensetzung. Weitere Räumlichkeiten sind für Zwecke zu verwenden, die der unmittelbaren Versorgung der Mieterinnen und Mieter sowie des näheren Quartiers dienen (z.B. Arzt- oder Zahnarztpraxis, Kindertagesstätte, Gemeinschaftsräume etc.) Die Mietzinse der Wohnungen basieren auf den Selbstkosten. Die Mietzinse staatlich geförderter Wohnungen richten sich nach den entsprechenden Vorschriften.</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>Die Baurechtbelastete 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>
Abgaben und Haftung	<p>Die Baurechtsberechtigte trägt alle mit dem Baurechtsobjekt verbundenen öffentlich- und privatrechtlichen Verpflichtungen.</p> <p>Werden Steuern und Abgaben, welche das Baurechtsobjekt betreffen, bei der Grundeigentümerin erhoben, so hat die Baurechtsberechtigte für diese in vollem Umfang Ersatz zu leisten. Steuern und Abgaben, die sich auf den mit dem Baurecht belasteten Boden alleine beziehen, werden von der Grundeigentümerin getragen.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte übernimmt die gesetzliche Haftung (Werk- und Grundeigentümerhaftung) bezüglich der Gebäude und des baurechtsbelasteten Grundstücks. Wird die Grundeigentümerin trotzdem als Eigentümerin des mit dem Baurecht belasteten Bodens von einem Dritten belangt (z.B. gestützt auf Art. 679 und 684 ZGB oder Art. 58 OR), so steht ihr in vollem Ausmass der Rückgriff auf die Baurechtsberechtigte zu.</p>
Rechtseinräumung Werke	<p>Die Baurechtsberechtigte duldet zu Gunsten der Stadt Schaffhausen bzw. deren Werke entschädigungslos den Fortbestand allfällig bestehender wie auch - im Zusammenhang mit der Neuüberbauung - die Erstellung neuer Leitungen und Anlagen.</p> <p>Auf Wunsch der Leitungsberechtigten sind diese Leitungen entschädigungslos als Dienstbarkeiten im Grundbuch einzutragen.</p> <p>Sofern im Rahmen des Neubauvorhabens allenfalls bestehende Leitungen und Anlagen verlegt oder angepasst werden müssen, gehen die entsprechenden Kosten zu Lasten der Baurechtsberechtigten.</p>
Verlust der Gemeinnützigkeit:	<p>Unter den Voraussetzungen, dass der Baurechtsberechtigten die Gemeinnützigkeit verlustig geht und mithin der Baurechtszins nach der getroffenen Vereinbarung anders resp. zulasten der Baurechtsberechtigten neu berechnet wird, wird die Baurechtsberechtigte und ihre Rechtsnachfolger von sämtlichen Verpflichtungen befreit, die infolge der Gemeinnützigkeit mit diesem Vertrag vereinbart worden sind:</p> <p>Damit entfallen jegliche Verpflichtungen der Baurechtsberechtigten aus der Präambel.</p> <p>Die Wohnhäuser unterstehen nicht mehr den Bestimmungen über die Gemeinnützigkeit.</p> <p>Die Baurechtsberechtigte ist in der Vermietung der Wohnungen frei.</p>

	<p>Das Baurecht kann an gewinnorientierte (nicht gemeinnützige) Wohnbauträger übertragen werden. Die fehlende Gemeinnützigkeit berechtigt die Grundeigentümerin nicht mehr dazu, die Zustimmung zur Übertragung des Baurechtsrechts zu verweigern. Vorbehalten bleibt das Vorkaufsrecht der Grundeigentümerin.</p> <p>Ebenfalls vorbehalten bleiben öffentlich-rechtliche Bestimmungen.</p> <p>Die Parteien nehmen davon Kenntnis, dass mit dem Wegfall der Gemeinnützigkeit möglicherweise beanspruchte Darlehen oder sonstige Förderungsinstrumente des Gemeinwesens aller Voraussicht nach zurückbezahlt werden müssen resp. dahin fallen.</p>
Erfüllungsbedingung:	<p>Der Vollzug dieses Baurechtsvertrages erfolgt unter folgender Erfüllungsbedingung: Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für das von der Baurechtsberechtigten geplante Neubauprojekt.</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>
Gerichtsstand	<p>Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden.</p> <p>Gerichtsstand ist Schaffhausen</p>

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Baurechtsvergabe erhält die Stadt während der Baurechtsdauer einen jährlichen Baurechtszins. Dieser beträgt beim aktuellen Referenzzinssatz (von 1.5 %) 24'550.00 Franken.

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

Die Erträge werden dem Fonds für Wohnraumentwicklung zugewiesen und sind entsprechend für die Erfolgrechnung ergebnisneutral.

Der Heimfall ist auf 75 % festgelegt.

6. Würdigung

Mit der baulichen Entwicklung des Wagenareals erhalten das Quartier und die Stadt eine Aufwertung mit modernem Wohnraum. Der gemeinnützige Wohnungsbau wird gestärkt. Alle eingereichten Projekte waren von hoher Qualität.

Der Stadtrat ist erfreut, dass mit dem Wettbewerb die Initiative zur Neugründung von zwei Schaffhauser Wohnbaugenossenschaften ergriffen wurde und möchte die Strategie zur Abgabe weiterer Areale fortführen.

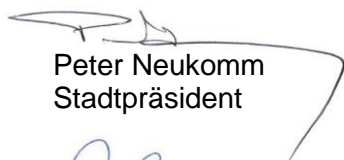
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2018 betreffend «Baurechtsvergabe Wagenareal, Grundstück GB Nr. 2744, Baurecht GB 13154».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Grundstückes GB Nr. 2744, im Umfang von 5'111 m², im Baurecht zu den in der Vorlage genannten Bedingungen an die Legeno Lebensgenossenschaft Schaffhausen mit Sitz in Schaffhausen, Mühlenstrasse 26, 8200 Schaffhausen, zu.
3. Die Einnahmen der Baurechtszinsen werden dem Konto 3220.4430.01 gutgeschrieben. Die Einlage der Baurechtseinnahmen 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 die Konten 3220.3980.10 und 6998.005.4980.10.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Sabine Spross
Stadtschreiberin