

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 22. Mai 2018

Anpassung des Baurechtsvertrages für die Firma Reprom GmbH

(Erweiterung des Baurechts Nr. 21890 auf GB 21545 an der Schweizersbildstrasse 23, Aufstockung um ein zusätzliches Stockwerk mit Studiowohnungen)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Firma Reprom GmbH möchte die auf städtischem Baurechtsland bestehende Liegenschaft an der Schweizersbildstrasse 23 um ein zusätzliches Stockwerk mit Studiowohnungen erweitern. Deshalb unterbreitet Ihnen der Stadtrat eine Vorlage zur Anpassung des Baurechtsvertrages (GB Nr. 7990 auf Grundstück GB Nr. 21545).



1. Ausgangslage

1.1 Reprom GmbH

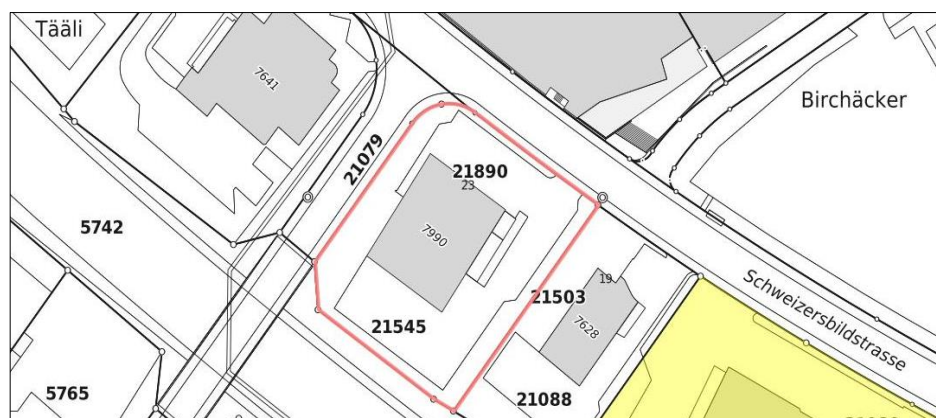
Die Reprom GmbH betreibt an der Schweizersbildstrasse 23 eine Textilstickerei, Textildruckerei sowie allgemeine Druckerei, alles im Bereich Promotionsartikel. Die Firma wurde 1997 in Staad SG gegründet und ist seit 2008 am Standort in Schaffhausen tätig.

Die Reprom GmbH ist seit ihrer Grundsteinlegung 1997 von einer Textilstickerei kontinuierlich gewachsen und hat heute auch im Bereich Textildruck und allgemeinem Druck für Promotionsartikel eine Vorreiterrolle in der Ostschweiz.

1.2 Aktuelle Eigentums- und Baurechtssituation

Das Gebäude der Firma befindet sich auf dem Grundstück der Einwohnergemeinde Schaffhausen GB Nr. 21545, geregelt mit bereits vorhandenem Baurechtsvertrag Nr. 21890.

Abbildung 1: Situationsskizze mit der städtischen Parzelle GB Nr. 21545



Das Grundstück GB Nr. 21545 liegt hauptsächlich in der Gewerbe- und Wohnzone (2'348.2 m²), 0.7 m² liegen in der Strassenzone.

1.3 Erweiterungsmöglichkeit des Baurechts

Im bestehenden Baurechtsvertrag wurde nur die Erstellung des Betriebsgebäudes wie heute existent zugesichert. Eine Erweiterung oder Aufstockung ist gemäss geltender Bauordnung möglich, jedoch als Erweiterung des bestehenden Baurechts genehmigen zu lassen. Dies bringt demzufolge eine Neuregelung des Vertragswerks gemäss heute geltenden Richtlinien mit sich.

2. Erneuerungsvorhaben

Die Firma Reprom GmbH beabsichtigt, das bereits bestehende Gebäude auf der Baurechtsparzelle GB Nr. 21545 um ein weiteres Stockwerk zu erhöhen. Im neuen Stockwerk sind sechs Zwei-Zimmer Appartements mit einer Fläche von je ca. 45 m² mit einem Atrium im Innenhof geplant. Alle Appartements sind barrierefrei und mit dem Lift zu erreichen.

Der Baurechtsnehmer möchte die Appartements als kostengünstige Übernachtungsmöglichkeit anbieten, zum Beispiel für Geschäftsreisende, welche längere Zeit in der Region tätig sind, oder auch als kostengünstige Alternative für Alleinreisende, Paare und Familien. Zu den Gästen sollen Velotouristen, Wanderer und Besucher der sportlichen und kulturellen Anlässe gehören. Die Liegenschaft ist mit der Bushaltestelle direkt vor dem Haus und der nur 500 m entfernt liegenden A4-Ausfahrt gut erschlossen. Auf dem Gelände sind zudem genügend Parkplätze vorhanden.

Mit der geplanten Aufstockung sind Investitionen in der Grössenordnung von 800'000 Franken verbunden. Der Betrieb soll von einer separaten GmbH sichergestellt werden, woraus mindestens ein Arbeitsplatz (Wäscheservice, Einkauf, Gastronomie) geschaffen wird.

3. Anpassung Baurechtsvertrag

Der Baurechtsvertrag wird im Zuge der Gebäudeaufstockung mit dem aktualisierten Landwert und den heute gültigen Standardkonditionen neu aufgesetzt.

3.1 Baurechtsnehmerin

Baurechtsnehmerin ist und bleibt die Reprom GmbH, Schweizersbildstrasse 23, 8207 Schaffhausen.

3.2 Aktualisierung Landwert

Der Landwert für die Parzelle auf GB Nr. 21545 wurde vom Amt für Grundstückschätzung auf 340.- Fr./m² geschätzt.

3.3 Anpassungen der Eckwerte

Die individuellen Bestimmungen wurden alle innerhalb der Richtlinien eingesetzt:

Risikozuschlag: 0.75%

Baurechtsdauer: 60 Jahre

Heimfall-Quote: 0%

Die Baurechtsnehmerin hat der Neuregelung und den Konditionen mit Unterschrift am 9. Mai 2018 zugestimmt.

Weitere Einzelheiten können der Beilage 1 (individuelle Bestimmungen zum Baurechtsvertrag) und den Beilage 2 (Allgemeine Baurechts-Bedingungen, AGBB) entnommen werden.

4. Finanzielle Auswirkungen

Die Veränderung der Konditionen und des eingesetzten Landwerts haben finanzielle Auswirkungen:

- Anpassung des Landwertes von bisher 192 Fr./m² auf 340 Fr./m².

- Zugrundelegung des Referenzzinssatzes (VMWG), derzeit 1.5% (bisher galt der aktuelle Zinssatz der Schaffhauser Kantonalbank für erste Alt-Hypotheken, derzeit 2.75%.)
- Anwendung des Risikozuschlages von 0,75%.

Insgesamt führt dies (basierend auf den aktuellen Zinssätzen und dem gerundeten Landwert gemäss AGS-Schätzung von 798'000 Franken) zu einem jährlichen Baurechtszins von 17'955 Franken. Im 2016 betrug der Baurechtszins 12'427 Franken. Die Anpassung führt demnach, inklusive der neu zu entrichtenden Gebühr für Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand, aktuell zu Mehrerträgen von 5'528 Franken/Jahr, trotz des Wechsels vom Hypothekar- zum Referenzzinssatz.

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

Mit der Neuregelung entfällt ausserdem die bisherige Heimfallentschädigung von 80% des dannzumaligen Verkehrswertes. Es wird keine Entschädigung mehr ausgerichtet.

5. Zuständigkeit

Für Baurechtsvergaben ist nach geltendem Recht der Grosse Stadtrat zuständig, und zwar auch für kleinere Anpassungen, wie dies im vorliegenden Fall zutrifft.

Vorausgesetzt der Gegenvorschlag zur Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» (vgl. VdSR vom 26. September 2017 und Bericht der SPK vom 21. März 2018) würde wie beantragt vom Stimmvolk angenommen, lägen solche kleinere Anpassungen von Baurechtsverträgen nach Standardkonditionen künftig in der Kompetenz des Stadtrates.

In Anbetracht des ehrgeizigen Projektfahrplans hat sich der Baurechtsnehmer dafür entschlossen, mit der Genehmigung der Vertragsanpassung nicht zuzuwarten, sondern diese nach bestehendem Recht zu beantragen.

6. Würdigung

Mit der Anpassung, der Erweiterung und dem Neuabschluss des Baurechtsvertrages wird dem Baurechtsnehmer eine unternehmerische Weiterentwicklung und Diversifizierung ermöglicht. Mit den zusätzlichen sechs Zwei-Zimmer Appartements entstehen kostengünstige Übernachtungsmöglichkeiten, welche bereits heute in unserer Region eine grosse Nachfrage erfahren.

Die Baurechtsbedingungen beurteilt der Stadtrat als fair. Die Anpassungen an die heutigen Richtlinien zur Vergabe von Baurechten (z.B. bei der Landwertanpassung, der Abstützung auf den Referenzzinssatz und der neuen Heimfallregelung) werden für den neu abzuschliessenden Baurechtsvertrag vollumfänglich berücksichtigt. Bei künftigen Erhöhungen des Referenzzinssatzes resultieren im Vergleich zu den alten Vertragskonditionen entsprechende Mehrerträge.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat aus diesen Gründen, dem Neuabschluss eines Baurechtsvertrages mit den genannten Bedingungen zuzustimmen.

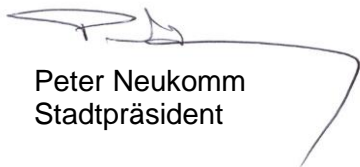
Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:


1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 22. Mai 2018 betreffend «Anpassung des Baurechtsvertrages für die Firma Reprom GmbH».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Anpassung (Neuabschluss) des Baurechts GB Nr. 21545 an der Schweizersbildstrasse 23, «Täli», zu Gunsten der Reprom GmbH, Schweizersbildstrasse 23, 8207 Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:

- Beilage 1, Individuelle Bestimmungen zum Baurechtsvertrag
- Beilage 2, Allgemeine Baurechtsbedingungen AGBB