

## STADTRAT

Stadthaus  
Postfach 1000  
CH-8201 Schaffhausen  
T + 41 52 632 51 11  
F + 41 52 632 52 53  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

### Stadtrat

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 15. Januar 2019

### **Abgabe der Liegenschaft Schlössliweg 6-10 im Baurecht**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe der sanierungsbedürftigen Liegenschaft Schlössliweg 6-10 im Grubenquartier im Baurecht. Die Abgabe soll in einem einfach gehaltenen Vergabeverfahren an einen gemeinnützigen Wohnbauträger erfolgen. Mit der Baurechtsabgabe soll eine zeitnahe Sanierung ermöglicht und der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert werden.



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Liegenschaft Schlössliweg 6-10

Die Stadt ist Eigentümerin der Wohnliegenschaft am Schlössliweg 6-10 im Quartier Gruben (GB Nr. 2339). Die insgesamt 18 Wohnungen werden von der Abteilung Immobilien bewirtschaftet. Die Liegenschaft besteht aus drei nebeneinander liegenden Einheiten mit jeweils sechs 4-Zimmer-Wohnungen à 72.8 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.

Die Liegenschaft ist stark sanierungsbedürftig. Aktuell sind sechs der Wohnungen nicht vermietet, dies auch aufgrund des hohen Sanierungsbedarfs (Ausweichmöglichkeit für bestehende Mieter bei etappenweiser Sanierung).

**Abbildung 1: Foto der sanierungsbedürftigen Liegenschaft**



### 1.2 Gebäudesubstanz- und Landwertermittlung

Als Grundlage für eine Entwicklung des Gebäudes wurde eine Gebäudesubstanz- und Landwertschätzung durch das Amt für Grundstücksschätzung (AGS) vorgenommen.

Gebäudewert: 895'000 Franken

Landwert: 1'185'000 Franken (438 Fr./m<sup>2</sup>, 2'707 m<sup>2</sup>)

Abbildung 2: Situation GB 2339 (Quelle: gis.sh.ch)



### 1.3 Umfeld gemeinnütziger Wohnungsbau

Im Zuge der 4-Säulen-Strategie, von der Abgabe von bisher 100 städtischen Wohnungen an eine neue Genossenschaft und der Ausschreibung des Wagenareals konnte die Wohnbaugenossenschafts-Szene neu belebt werden. Die 4-Säulen-Strategie sieht als eine Möglichkeit zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus auch die exklusive Abgabe von geeigneten Liegenschaften an gemeinnützige Wohnbauträger vor.

### 1.4 Interesse an Übernahme der Liegenschaft

Verschiedene Immobilienentwickler, darunter auch Wohnbaugenossenschaften haben bei der Stadt ihr Interesse zur Übernahme und Entwicklung angemeldet.

### 1.5 Neuer Prozess für Baurechtsvergaben

Basierend auf der Vorlage «Aufwertung Baurecht» wird der Grosse Stadtrat vor dem Start des Vergabeverfahrens konsultiert und kann dadurch Einfluss auf die Vergabekriterien nehmen. Gleichzeitig wird der Stadtrat mit dieser Vorlage ermächtigt, unter Einhaltung des beschlossenen Verfahrens die Baurechtsvergabe an den Gewinner der Ausschreibung zu vollziehen.

## **2. Entwicklungsstrategie für die Liegenschaft**

Mit dem Ziel, die Liegenschaft zu entwickeln und modernen sowie preisgünstigen Wohnraum zu erhalten, hat der Stadtrat verschiedene Optionen für eine Entwicklung geprüft.

Die Entwicklung durch die Stadt selbst steht nicht im Vordergrund, da es sich um eine reine Wohnliegenschaft an guter aber städtebaulich nicht strategischer Lage handelt.

Hingegen eignet sich die Liegenschaft aufgrund der Nachbarsituation (andere Wohnbaugenossenschaften) und der bestehenden Gebäudesubstanz gut für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht. Für die Ausschreibung sollen exklusiv gemeinnützige Wohnbauträger zugelassen sein.

Die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht (RSS 700.4) sehen für grössere Grundstücke eine Ausschreibung vor, für kleinere nicht. Da sich bereits mehrere Interessenten gemeldet haben und das Grundstück bereits bebaut ist, empfiehlt der Stadtrat einen einfachen Vergabewettbewerb.

Die Baurechtsabgabe an eine Wohnbaugenossenschaft sieht der Stadtrat als Teil seiner Wohnraumstrategie. Diese beinhaltet sowohl den gemeinnützigen, wie auch den nicht gemeinnützigen Wohnbau mit dem Ziel, einen guten Wohnungsmix zu fördern. Im vergangenen Jahr wurden wiederholt Abgaben an Wohnbaugenossenschaften (Wagenareal, NWGS) vorgenommen. Das heisst aber nicht, dass der Stadtrat von seiner ausgewogenen Strategie der Förderung verschiedener Wohnformen abweichen möchte. Die Liegenschaft an der Hochstrasse (Werkhof) soll zu einem späteren Zeitpunkt ohne Exklusivität für Wohnbaugenossenschaften vergeben werden. Es wird dazu eine separate Vorlage geben.

## **3. Ausschreibung Baurechtsvergabe**

### **3.1 Baurechtsbedingungen**

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach dem Standard für gemeinnützige Wohnbauten gemäss den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen und wird mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert zu Beginn des Baurechts: 1'185'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 75%
- Risikozuschlag: 0.25%
- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Rabatt für gemeinnützige Wohnbauten: 25%
- Verkaufspreis des Gebäudes: 895'000 Franken (gemäss der Schätzung des AGS)
- Bei Verlust der Gemeinnützigkeit hat die Stadt das Recht, den vorzeitigen Heimfall zum Schätzwert gemäss AGS herbeizuführen.

Im Übrigen gelten die Standardvorgaben für die Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht.

Für den Fall eines vom Baurechtsnehmer geplanten, vollständigen Rückbaus und der Errichtung eines Neubaus ist durch den Baurechtsnehmer (Genossenschaft) ein Architekturwettbewerb durchzuführen, bei dem auch dem Baurechtsgeber (Stadt Schaffhausen) Einsitz gewährt werden muss.

### 3.2 Eignungskriterien

Um zur Ausschreibung zugelassen zu werden, muss der Ausschreibungsteilnehmer

- die vorbehaltlose Akzeptanz der Baurechtsbedingungen (gem. Kap. 3.1) bestätigen,
- den Nachweis für die «Gemeinnützigkeit» vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) erbringen und
- einen Finanzierungsnachweis für Kauf und Sanierung bzw. Neubau vorlegen.

### 3.3 Zuschlagskriterien

Für die Bewertung der eingegangenen Dossiers werden drei Hauptkriterien berücksichtigt:

**Tabelle 1: Zuschlagskriterien**

Ref.	Gewichtung	Kriterium
①	20%	<b>Kompetenz und Erfahrung der Genossenschaft und ihrer Schlüsselpersonen für Immobilienentwicklung</b>
②	10%	<b>Finanzkraft der Genossenschaft</b>
③	50%	<b>Qualität Sanierungskonzept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– bauliche Aufwertung</li> <li>– Ökologie</li> <li>– Alters- und Behindertengerechtigkeit</li> <li>– Zeitplan der baulichen Aufwertung</li> </ul>
④	20%	<b>Qualität Nutzungskonzept</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Durchmischung</li> <li>– Förderung Zusammenhalt, z.B. mit Siedlungsverein und/oder Zusammenarbeit mit dem Quartierverein</li> </ul>

### 3.4 Jury

Der Stadtrat setzt eine Jury ein. Es ist vorgesehen, neben dem Finanzreferenten und dem Immobilienverantwortlichen auch Vertreter der Stadtplanung und der Quartierentwicklung miteinzubeziehen. Weiter wird dem Schaffhauser Regionalverband gemeinnütziger Wohnbauträger die Delegation eines unabhängigen Vertreters in die Jury gewährt.

Der abschliessende Zuschlag erfolgt durch den Stadtrat.

#### 4. **Zuständigkeit**

Die Vergabe von Baurechten mit einem Landwert von über 1 Mio. Franken obliegt dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz (Art. 27 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I der Stadtverfassung; RSS 100.1).

Der Verkauf von Liegenschaften unter 1 Mio. Franken liegt in der Kompetenz des Stadtrats (Art. 44 lit. c der Stadtverfassung).

#### 5. **Finanzielle Auswirkungen**

Durch den mit der Baurechtsabgabe verbundenen Verkauf des Gebäudes fliessen der Stadt flüssige Mittel von 895'000 Franken zu.

Mit der Baurechtsabgabe entfallen für die Stadt künftig sowohl die Mieterträge als auch die Unterhaltsverpflichtung. Die Investition für die dringend anstehende Sanierung wird vom Baurechtsnehmer getragen.

Beim derzeit gültigen Referenzzinssatz ergibt sich ein jährlicher Baurechtszinsenertrag von rund 15'500 Franken für die Stadt.

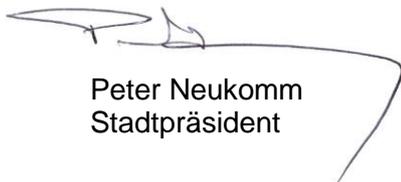
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

#### **Anträge:**

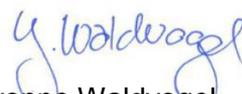
1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 15. Januar 2019 betreffend «Abgabe der Liegenschaft Schlössliweg 6-10 im Baurecht».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, die Liegenschaft Schlössliweg 6-10 (GB Nr. 2339) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen im Baurecht zu vergeben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel  
Stadtschreiberin i.V.