

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
8200 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 9. Juni 2020

Baurechtsabgabe des Areals «Werkhof Hochstrasse»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe des Areals «Werkhof Hochstrasse» (GB 3183) im Baurecht. Mit der Baurechtsabgabe wird das Angebot im Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität und qualitätsvoller Gestaltung vergrössert.



Ansicht Seite Hochstrasse (Quelle: Stadt Schaffhausen)

1. Zusammenfassung

Der Stadtrat beabsichtigt das Areal «Werkhof Hochstrasse» (GB3183) mit einer Grösse von 5'788 m² gemäss den Zielen der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen im Baurecht abzugeben. Das Areal umfasst den städtischen Werkhof, welcher nach dem Umzug der Abteilung Entsorgung im Frühling 2021 in den kantonalen Werkhof im Schweizersbild nicht mehr benötigt wird.

Das Baurecht soll derjenigen Bauträgerschaft vergeben werden, welche das Areal bestmöglich gemäss den Zielen der Stadt entwickelt und die wirtschaftliche Umsetzung garantieren kann.

Auf dem Areal sollen moderne Mietwohnungen entstehen. Der Baurechtzins ist vorgegeben.

Der Vergabeprozess sieht vor, dass in einem ersten Schritt der Baurechtsnehmer ermittelt wird und die Stadt das Baurecht vergibt. In einem zweiten Schritt muss der Baurechtsnehmer einen Architekturwettbewerb durchführen. Damit wird eine qualitätsvolle Entwicklung gewährleistet. Der Architekturwettbewerb wird von der Stadt unterstützt und begleitet.

Mit der vorliegenden Vorlage wird der Stadtrat ermächtigt, das Areal «Werkhof Hochstrasse» gemäss den in der Vorlage beschriebenen Bedingungen im Baurecht abgeben zu können. Die Ausschreibung erfolgt nach dem Beschluss des Grossen Stadtrates.

Inhalt

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Zusammenfassung | 2 |
| 2. | Ausgangslage | 4 |
| 2.1 | Areal Werkhof Hochstrasse | 4 |
| 2.2 | Quartier | 5 |
| 2.3 | Wohnraumstrategie und Wohnraumentwicklungsfonds | 5 |
| 2.4 | Neuer Prozess für Baurechtsvergaben | 6 |
| 3. | Entwicklungsziele und Vorgaben | 6 |
| 3.1 | Entwicklungsziele | 6 |
| 3.2 | Planungsrechtliche Vorgaben | 6 |
| 3.3 | Weitere Vorgaben | 7 |
| 4. | Vergabeverfahren | 7 |
| 4.1 | Politischer Prozess, Kompetenzdelegation an Stadtrat | 8 |
| 4.2 | Baurechtsvergabe | 8 |
| 4.3 | Architekturwettbewerb | 8 |
| 5. | Baurechtsvergabe | 9 |
| 5.1 | Baurechtsbedingungen | 9 |
| 5.2 | Eignungskriterien | 9 |
| 5.3 | Zuschlagskriterien | 10 |
| 5.4 | Jury | 10 |
| 6. | Vorgaben für die Projektentwicklung | 10 |
| 6.1 | Durchführung des Architekturwettbewerbes | 10 |
| 6.2 | Zusammenarbeit Bauträgerschaft und Stadt Schaffhausen | 11 |
| 7. | Zuständigkeit | 11 |
| 8. | Finanzielle Auswirkungen | 11 |

2. Ausgangslage

2.1 Areal Werkhof Hochstrasse

Das Areal «Werkhof Hochstrasse» umfasst das bebaute Grundstück GB 3183 (Fläche 5'788 m²) in der Wohnzone W4 an der Ecke Hochstrasse / Finsterwaldstrasse. Die bestehenden Gebäude umfassen zwei Wohnungen, eine private Kindertagesstätte und den heute noch von der Abteilung Entsorgung genutzten städtischen Werkhof. Weiter befinden sich auf dem Areal eine Abfallsammelstelle und Parkplätze.

Mit der Annahme der Volksabstimmung vom 15. November 2015 betreffend den Zusammenschluss der Tiefbauämter von Kanton und Stadt wurde auch der Umzug des städtischen Werkhofs der Abteilung Tiefbau an den Standort Schweizersbild beschlossen. Die Abteilung Entsorgung, die nach der Reorganisation bei der Stadt geblieben ist, wird auf Frühling 2021 hin ebenfalls auf das Areal des kantonalen Werkhofs im Schweizersbild umziehen. Die bestehende Abfallsammelstelle für die Separatsammlung von Wertstoffen wird an die untere Hochstrasse beim Parkplatz «Sülimärkt» verschoben. Auf dem Areal verbleiben die Entsorgungsmöglichkeiten für Kehricht und Grünabfall in Unterflurcontainern.

Die gut erschlossene Lage bietet mit der Bushaltestelle direkt beim Areal schnelle Busverbindungen zum Bahnhof (fünf Minuten). Wichtige Arbeitsplatzgebiete sowie das Kantonsspital sind in Kürze erreichbar. Die leichte Südost-Hanglage bietet gute Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität.

Abbildung 1: Luftaufnahme GB Nr. 3183 (Quelle: gis.sh.ch)



Abbildung 2: Situation GB Nr. 3183 (Quelle: gis.sh.ch)



2.2 Quartier

Das Quartier liegt am Osthang des Geissberges mit Blick zum Industriegebiet Ebnat. Dazwischen liegt die markante Nord-Süd-Verkehrsachse mit Gleisfeld, Autobahn und mehreren stark befahrenen Strassen.

Das Quartier wird von teilweise hochstämmigen und alten Bäumen sowie viel Grünflächen zwischen den Bauten charakterisiert. Die Bebauungen sind städtebaulich und architektonisch sehr heterogen und setzen sich aus 5-stöckigen Wohnbauten, Villen zu Beginn des 20. Jahrhunderts und Einfamilienhäuser aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zusammen.

Die Einzelbauten beherbergen hauptsächlich Wohnnutzungen mit teilweiser Dienstleistungs- und Gewerbenutzung (Büro, Praxen, Kindertagesstätten).

2.3 Wohnraumstrategie und Wohnraumentwicklungsfonds

Das Areal «Werkhof Hochstrasse» soll im Sinne der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen abgegeben werden. In der Orientierungsvorlage «Wohnraumentwicklung Schaffhausen» vom 6. Juli 2010 formulierte der Stadtrat zehn Grundstrategien, um die langjährige Stagnation in der Bevölkerungsentwicklung zu überwinden.

Am 8. April 2014 hat der Stadtrat die den veränderten Bedürfnissen angepasste Wohnraumstrategie beschlossen. Die ursprünglich zehn Grundstrategien von 2010 sind auf fünf Punkte konzentriert und präzisiert worden:

- 1) Aktive Baulandpolitik umsetzen
- 2) Förderung gemeinnütziger Wohnungsbau
- 3) Umnutzung städtische Liegenschaften
- 4) Zusammenarbeit mit Dritten
- 5) Anpassung von Bauordnung und Zonenplan

Mit dem Wohnraumentwicklungsfonds der Stadt Schaffhausen vom 18. September 2012 (RSS 4500.0) wird sichergestellt, dass künftige Einnahmen der Stadt aus Landverkäufen oder Baurechtsvergaben von Grundstücken, die Bestandteil der «Wohnraumentwicklung Schaffhausen» sind, zielgerichtet für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen zugunsten der Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen eingesetzt werden.

2.4 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 soll mit dieser Vorlage der Stadtrat ermächtigt werden, unter Einhaltung des beschlossenen Verfahrens die Baurechtsvergabe an den Gewinner der Ausschreibung zu vollziehen.

Das Vergabeverfahren ist im Kapitel 4 detailliert beschrieben.

3. Entwicklungsziele und Vorgaben

3.1 Entwicklungsziele

Mit der Wohnraumstrategie wird eine qualitative Entwicklung der betroffenen Grundstücke angestrebt, die den übergeordneten Zielen bezüglich ökonomischer, sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit Rechnung trägt.

Der Stadtrat möchte mit der Baurechtsabgabe des Areals «Werkhof Hochstrasse» folgende Entwicklungsziele erreichen:

- Erweiterung des Wohnangebots
- Vielfältiges Wohnangebot (insb. Familienwohnungen) und hohe Wohnqualität, qualitätsvolle Gestaltung und Dialog mit baulichem Kontext
- Rücksicht auf bestehende Mieterschaft (Zwischennutzung, Etappierung)
- Energiebedarf und Umweltbelastungen werden durch ein überzeugendes Konzept bezüglich Energie, Ökologie und Mobilität möglichst gering gehalten.

3.2 Planungsrechtliche Vorgaben

Für die Entwicklung des Baurechtsgrundstücks gelten folgende planungsrechtliche Vorgaben:

- Bebautes Grundstück mit Gebäuden Assek. Nrn. 1676, 16764, 16786
- Grundstücksfläche 5'788 m²
- Wohnzone W4
- Max. Geschossfläche = 4'341 m² (AZ 0.75 mit Quartierplan)

- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II
- Bestehende Baulinie entlang der Hochstrasse
- Der Kopfbau des Gebäudes Assek.-Nr. 1676 ist als kommunales VKD-Objekt eingetragen. Die städtische Denkmalpflege erarbeitet zurzeit die Erhaltungsziele. Der Umgang mit dem VKD-Objekt liegt in der Verantwortung des Bauträgers und ist im Rahmen der Projektentwicklung zu klären.

3.3 Weitere Vorgaben

Das Nutzungskonzept mit ausschliesslich Mietwohnungen und das Raumprogramm sind von der Bauträgerschaft unter Berücksichtigung der Ausschreibung detailliert auszuformulieren (vgl. Zuschlagskriterien).

Der Baurechtsnehmer wird verpflichtet einen Quartierplan zu erarbeiten, damit eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität sichergestellt wird.

Es werden Konzepte bezüglich Energie, Ökologie und Mobilität erwartet, mit denen der Energiebedarf, die Treibhausgasemissionen und weitere Umweltbelastungen möglichst gering gehalten werden. Als Grundlage dient die «Richtlinie Energie und Bauökologie» der Stadt Schaffhausen, die Bestandteil der allgemeinen Baurechtsbedingungen ist.

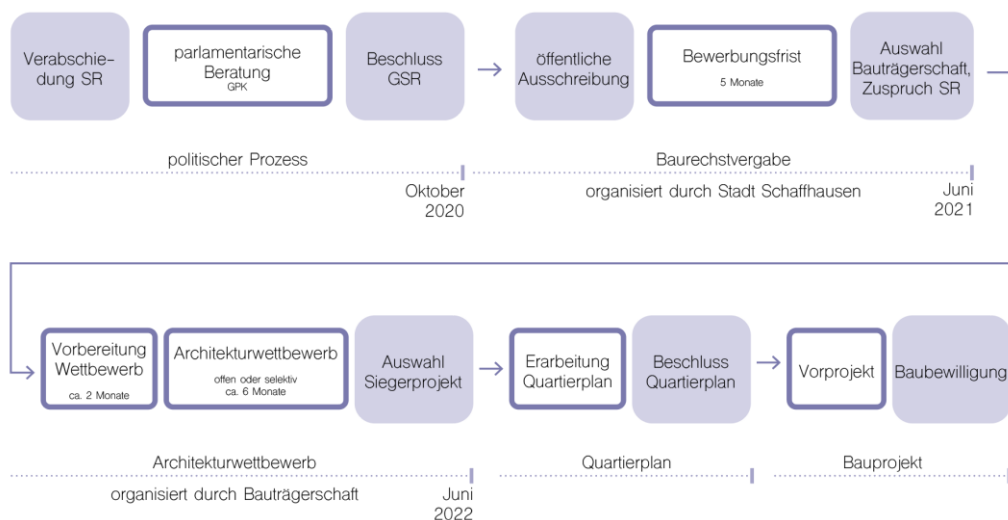
Öffentlich zugängliche Unterflurcontainer für Kehr- und Grünabfall sind zwecks Quartiersversorgung auf dem Areal zu integrieren.

Die bestehenden Mietverhältnisse sind bis Baubeginn in den Liegenschaften zu ermöglichen. Dabei sind die mietrechtlichen Bedingungen einzuhalten.

4. Vergabeverfahren

Die Vergabe und Entwicklung des Areals erfolgt gemäss dem nachfolgend schematisch dargestellten Verfahren.

Abbildung 3: Schematische Darstellung des Vergabeverfahrens



4.1 Politischer Prozess, Kompetenzdelegation an Stadtrat

Im politischen Prozess gemäss dieser Vorlage werden die Eckwerte des weiteren Verfahrens festgelegt und die Kompetenz zur Baurechtsvergabe an den Stadtrat delegiert.

4.2 Baurechtsvergabe

Für die Vergabe führt die Stadt Schaffhausen ein einfach gehaltenes, offenes Vergabeverfahren durch. Mit dem Verfahren soll erreicht werden, dass jene Ausschreibungsteilnehmerin den Zuschlag erhält, welche die beste Entwicklung der Liegenschaft gewährleistet.

Die Vergabe erfolgt mit dem vorliegenden, offenen Vergabeverfahren, das es allen interessierten Kreisen erlaubt teilzunehmen. Damit soll das geeignetste Konzept im Interesse der Stadt ausgewählt werden.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Vergaberechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

Die Stadt Schaffhausen ist frei, aus den eingegangenen Bewerbungen, nach ihrem Ermessen und gemäss den genannten Entwicklungszielen, die am besten geeignete Ausschreibungsteilnehmerin zu berücksichtigen. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung der städtischen Genehmigungsinstanzen bleiben vorbehalten.

Die Stadt Schaffhausen behält sich das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren (ohne Angabe von Gründen) oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung durchzuführen.

Die Ausschreibungsteilnehmenden tragen alle Kosten im Zusammenhang mit ihrem Angebot selbst. Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschlossen.

Als Grundlage dienen die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht (700.4) sowie die allgemeinen Baurechts-Bestimmungen der Stadt Schaffhausen.

4.3 Architekturwettbewerb

Es ist vorgegeben, dass die Bauträgerschaft für das Projekt einen Architekturwettbewerb durchführt.

Siehe detaillierte Vorgaben im Kapitel 6.

5. Baurechtsvergabe

5.1 Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach den städtischen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 22. Mai 2018 und wird mit folgenden individuellen Bestimmungen ausgestellt:

- Landwert zu Beginn des Baurechts: 3'211'000 Franken (gemäss Landwertbestimmung des Amtes für Grundstückschätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 80 %
- Risikozuschlag: 0.50 %
- Baurechtsdauer: 100 Jahre
- Verpflichtung zur Umsetzung der Entwicklungsvorgaben (inkl. Wettbewerbsvorgaben)

Im Übrigen gelten die allgemeinen Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen vom 2. Juni 2020.

5.2 Eignungskriterien

Um zur Ausschreibung zugelassen zu werden, müssen die Ausschreibungsteilnehmenden mindestens folgende Unterlagen bzw. Angaben abgeben:

- Vollständig ausgefüllter Teilnahmeantrag
- Bestätigung zur Projektierung und Umsetzung gemäss Ausschreibungsunterlagen und Entwicklervorgaben
- Bestätigung zur Projektierung und Umsetzung gemäss eingereichtem Nutzungs-, Mobilitäts-, Energie- und Ökologiekonzept
- Bestätigung der vorbehaltlosen Akzeptanz der Baurechtsbedingungen gemäss den allgemeinen und individuellen Bestimmungen zum Baurechtsvertrag

Wird ein Eignungskriterium nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss aus dem Verfahren.

5.3 **Zuschlagskriterien**

Für die Bewertung der eingegangenen Dossiers werden vier Hauptkriterien berücksichtigt:

Tabelle 1: Zuschlagskriterien bei der Baurechtsvergabe

| Ref. | Gewichtung | Kriterium |
|------|------------|---|
| 1a | 30 % | Vielfältiges und zielorientiertes Nutzungskonzept, Einbindung ins Quartier |
| 1b | 20 % | Fortschrittliches Mobilitätskonzept, Energie- und Ökologiekonzept |
| 2 | 30 % | Erfahrung und Organisation der Bauträgerschaft / Schlüsselperson, Referenzprojekte |
| 3 | 20 % | Finanzierungskonzept |

5.4 **Jury**

Der Stadtrat setzt eine Jury mit Vertretenden des Baureferates und des Finanzreferates ein.

Der abschliessende Zuschlag erfolgt durch den Stadtrat.

6. **Vorgaben für die Projektentwicklung**

6.1 **Durchführung des Architekturwettbewerbes**

Für den Architekturwettbewerb werden die wichtigsten Eckpunkte vorgegeben:

- Offener oder selektiver, anonymer Wettbewerb in Anlehnung an SIA 142 / 143.
- Öffentliche Ausschreibung für Teams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur.
- Falls ein selektiver, anonymer Wettbewerb gewählt wird, sind mind. 5 Teams anhand vergleichbarer Referenzprojekte auszuwählen.
- Im Wettbewerb können Kriterien zur Förderung von Nachwuchsbüros definiert werden.
- Die Jury umfasst Vertretungen aus: 1x Architektur und 1x Landschaftsarchitektur (unabhängig von der Bauträgerschaft), 1x Stadtplanung Schaffhausen, 3x Bauträgerschaft.
- Die Aufgabenstellung entspricht dem Nutzungskonzept, den Entwicklungszielen und den Entwicklungsvorgaben.
- Das Siegerteam wird bis und mit Bauprojekt beauftragt. Die Konditionen sind gemäss SIA 102 zu definieren.

6.2 Zusammenarbeit Bauträgerschaft und Stadt Schaffhausen

Folgende Eckpunkte definieren die Zusammenarbeit zwischen der Bauträgerschaft und der Stadt Schaffhausen:

- Die Organisation und Durchführung des Wettbewerbs liegt in der Verantwortung der Bauträgerschaft.
- Die Verfahrenskosten sind von der Bauträgerschaft zu übernehmen.
- Die Aufwände für die Vertretung der Stadt im Preisgericht trägt die Stadt Schaffhausen.
- Für die Sitzungen der Jury können Räumlichkeiten der Stadt Schaffhausen kostenlos genutzt werden.
- Für die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsprojekte können Räumlichkeiten der Stadt Schaffhausen kostenlos genutzt werden.

7. Zuständigkeit

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

Mit dieser Vorlage wird beim Grossen Stadtrat die Kompetenzdelegation an den Stadtrat beantragt, damit letzterer das Vergabeverfahren gemäss den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen durchführen kann.

8. Finanzielle Auswirkungen

Beim derzeit gültigen Referenzzinssatz und den allgemeinen Baurechtsbedingungen ergibt sich ein jährlicher Baurechtszinsenertrag von rund 60'000 Franken. Dieser wird dem Wohnraumentwicklungsfonds gutgeschrieben.

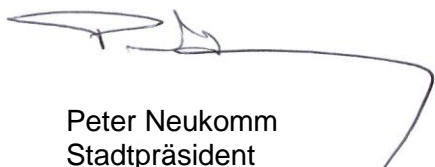
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Juni 2020 betreffend «Baurechtabgabe des Areals Werkhof Hochstrasse».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal Werkhof Hochstrasse (GB Nr. 3'183) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 3 bis 6) im Baurecht zu vergeben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin