

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 10. März 2020

Baurechtsabgabe Teilparzelle GB Nr. 21151 im Herblingertal an den Kanton Schaffhausen für das Strassenverkehrs- und Schiffahrtsamt

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe einer Fläche von ca. 6'500 m² im Herblingertal (Teilparzelle von GB Nr. 21151) im Baurecht an den Kanton Schaffhausen. Der Kanton wird auf dem Baurechtsland das neue Strassenverkehrs- und Schiffahrtsamt bauen. Der Baurechtszins für 60 Jahre beträgt 2.044 Mio. Franken und wird zu Beginn der Baurechtsdauer am 1. Januar 2021 als Rentenbarwert beglichen.



1. Ausgangslage

1.1 *Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes*

Der Kanton Schaffhausen plant, das heute im Klosterviertel in der Altstadt domizilierte Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (StVA) in einen Neubau im Herblingertal zu verschieben.

Am 10. Juni 2018 stimmte die Stimmbevölkerung des Kantons Schaffhausen mit 55.2 % Ja-Stimmenanteil dem Kredit von 11.950 Mio. Franken für den Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes zu. Im Gesamtkredit enthalten sind 3.2 Mio. Franken für den Landanteil.

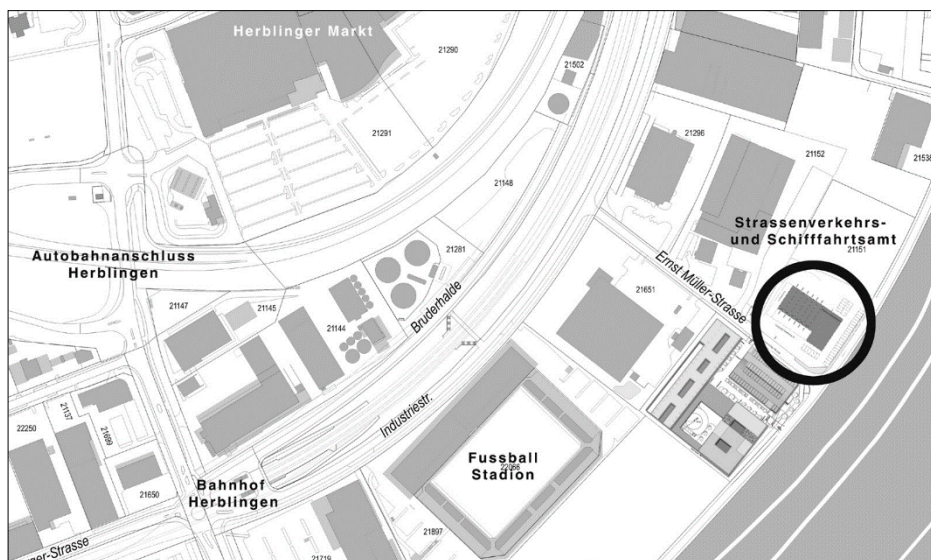
Abbildung 1: Visualisierung Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt



1.2 *Geplanter Standort des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes im Herblingertal*

Im Herblingertal verfügt die Stadt Schaffhausen an der Solenbergstrasse über Landreserven für die strategische Entwicklung.

Abbildung 2: Lage des StVA im Herblingertal an der Solenbergstrasse



Die Parzelle befindet sich in der Industrie- und Gewerbezone, das geplante Projekt ist zonenkonform.

Eine Fläche von 6'500 m² der Parzelle GB Nr. 21151 hat die Stadt für den Bau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes reserviert. Dies wurde 2015 im Rahmen der Baurechtsabgabe von kantonalem Land für den Werkhof von SH POWER im Schweizersbild in einer Absichtserklärung festgehalten.

2. Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich im Grundsatz nach dem Standard für Gewerbe- und Industriebauten gemäss den Richtlinien. Abweichungen vom Standard wurden beim Risikozuschlag (vgl. Kap. 2.1) und bei der Berechnung des Baurechtszinses (vgl. Kap. 2.2) vereinbart. Zudem wurde vereinbart, dass die Baurechtsfläche entsprechend des im weiteren Planungsverlauf präziser ausweisbaren Bedarfs um maximal $\pm 10\%$ angepasst werden kann (vgl. Kap. 2.3).

Der Vertrag wird mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert: 322 Fr./m² (gemäss Schätzung AGS)
- Fläche: 6'500 m², mit Anpassungsmöglichkeit $\pm 10\%$ (vgl. Ausführungen in Kap. 2.3)
- Risikozuschlag: 0.25 % (vgl. Ausführungen in Kap. 2.1)
- Baurechtsdauer: 60 Jahre; Beginn 1. Januar 2021
- Baurechtszins: Zu Beginn des Baurechtes als Rentenbarwert fällig. Dabei gelten der zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Baurechtsbedingungen (24.02.2020) gültige Referenzzinssatz von 1.50 % und ein Zinssatz zur Berechnung des Rentenbarwertes von 0.25 %.
- Heimfall-Quote: 0 %; Nach Ablauf der Baurechtsdauer steht es der Stadt frei, den Rückbau der Bauten und Anlagen zu verlangen oder sie entschädigungslos in ihr Eigentum zu übernehmen.

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

2.1 Risikozuschlag

Der Kanton als Baurechtsnehmer wird als besonders zuverlässiger Partner mit hoher Bonität eingestuft. Deshalb wird der Risikozuschlag auf 0.25 % festgesetzt.

2.2 Baurechtszins als Rentenbarwert in Vorauszahlung

Der Baurechtszins wurde mit dem Kanton als einmalige Vorauszahlung zu Beginn des Baurechtes (per 1. Januar 2021) vereinbart. Nach diesem Modell wird der Baurechtszins als Rentenbarwert berechnet, und zwar mit einem festgelegten Zinssatz von 0.25 %.

Bei einem Landwert von 2'094'000 Franken (bei 6'500 m²), dem Referenzzinssatz zum Zeitpunkt der Unterzeichnung der Baurechtsbedingungen (24. Februar 2020) von 1.50 % und einem Risikozuschlag von 0.25 % ergibt sich ein jährlicher Baurechtszins von 36'645 Franken. Als Rentenbarwert über 60 Jahre ist dem festgelegten Zinssatz von 0.25 % beträgt der Baurechtszins als einmalige Vorabzahlung entsprechend 2'044'449 Franken.

Vorteil dieser Lösung ist, dass der Kanton durch die vorgängige Festlegung der Entschädigung finanzielle Sicherheit erlangt. Im Gegensatz zum ebenfalls diskutierten Verkauf behält die Stadt nach Ablauf der Baurechtsdauer den Entwicklungsspielraum und kann an Landwertsteigerungen partizipieren. Die Stadt erhält zudem 2021 einen Geldzufluss von 2.044 Mio. Franken, welcher zur Finanzierung der anstehenden Projekte mit eigenen Mitteln sehr wertvoll ist.

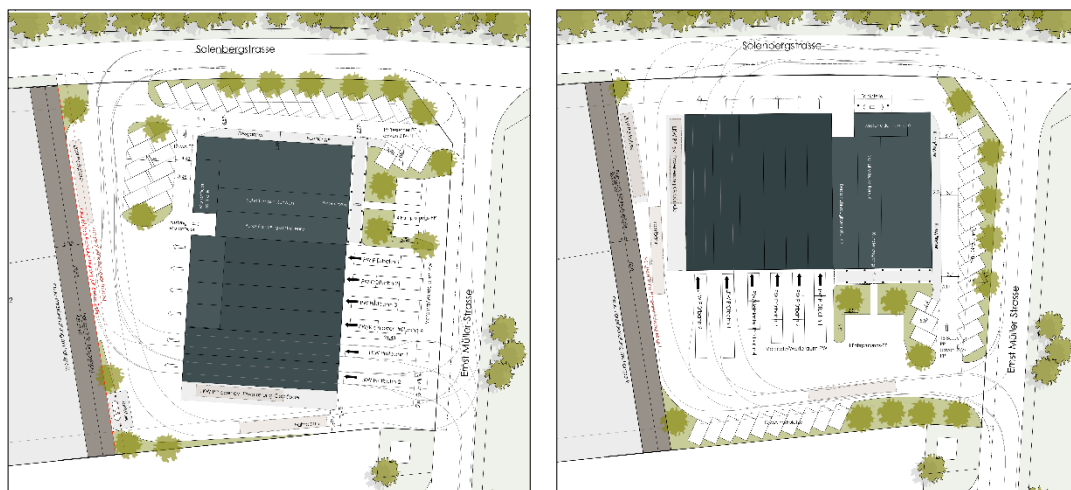
Der Kanton hat die vereinbarte Lösung von der Finanzkontrolle überprüfen lassen. Diese stellte fest: «Das Eingehen des Baurechtsvertrages ist mit dem Kantonsratsbeschluss und den Angaben im Abstimmungs-magazin vereinbar».

2.3 Anpassung Fläche

Die abzugebende Landfläche soll zwecks Erhalt der Landreserven für Gewerbe und Industrie durch die Stadt auf einem Minimum gehalten werden.

Aktuell führt der Kanton einen Gesamtleistungswettbewerb durch. Teil des Wettbewerbs ist ein Vorschlag, wie die Manöverfahrbahn und die Schleppkurven auf dem Teilgrundstück untergebracht werden können. Nach dem Zuschlag ist bis im Herbst der exakte Flächenbedarf bekannt und es wurde vereinbart, dass auf dieser Basis die Baurechtsfläche um maximal $\pm 10\%$ angepasst werden soll.

Abbildung 3: Verschiedene Varianten zur Platzierung der Manöverbahn und Schleppkurven



Mit sich ändernder Quadratmeterzahl wird selbstverständlich auch der Baurechtszins angepasst.

3. **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 Ziff. 1 der Stadtverfassung).

4. **Finanzielle Auswirkungen**

Die Stadt erhält einen Mittelzufluss zu Beginn des Baurechtes von 2.044 Mio. Franken.

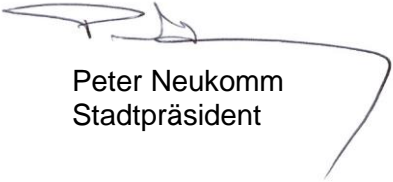
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 10. März 2020 betreffend «Baurechtsabgabe Teilparzelle GB Nr. 21151 im Herblingertal an den Kanton Schaffhausen für das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Abgabe einer Teilparzelle auf GB Nr. 21151 im Umfang von 6'500 m² ±10 % an den Kanton Schaffhausen für den Neubau des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamtes gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 2) im Baurecht zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.