

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 «Alpenblick» an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe des Areals Alpenblick (GB 4475) im Baurecht an eine gemeinnützige Bauträgerschaft. Mit der Baurechtsabgabe wird der gemeinnützige Wohnungsbau gefördert und es entstehen attraktive und preisgünstige Wohnungen.



Ansicht Seite Stimmerstrasse / Eichenstrasse (Quelle: Stadt Schaffhausen)

1. Zusammenfassung

Der Stadtrat beabsichtigt das Areal «Alpenblick» (GB 4475) mit einer Grösse von 2'615 m² gemäss den Zielen der Wohnraumstrategie der Stadt Schaffhausen im Baurecht abzugeben.

Das Baurecht soll exklusiv an einen gemeinnützigen Wohnbauträger (z.B. Wohnbaugenossenschaft) vergeben werden. Im Vergabeverfahren soll diejenige Bauträgerschaft den Zuschlag erhalten, welche das Areal bestmöglich gemäss den Zielen der Stadt entwickelt und die wirtschaftliche Umsetzung garantieren kann.

Auf dem Areal soll gemeinnütziger Wohnraum 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 «Alpenblick» 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 Alpenblick	4
2.2	Quartier	5
2.3	Wohnraumstrategie.....	5
2.4	Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus	5
2.5	Neuer Prozess für Baurechtsvergaben	6
2.6	Miteinbezug Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau	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	7
4.2	Baurechtsvergabe	8
4.3	Architekturwettbewerb	8
5.	Baurechtsvergabe.....	8
5.1	Baurechtsbedingungen	8
5.2	Eignungskriterien	9
5.3	Zuschlagskriterien.....	9
5.4	Jury	10
6.	Vorgaben für die Projektentwicklung.....	10
6.1	Durchführung des Architekturwettbewerbes	10
6.2	Zusammenarbeit Bauträgerschaft und Stadt Schaffhausen.....	10
7.	Zuständigkeit.....	11
8.	Finanzielle Auswirkungen	11

2. Ausgangslage

2.1 *Areal Alpenblick*

Das Areal Alpenblick umfasst das unbebaute Grundstück GB 4475 (Fläche 2'615 m²) in der Wohnzone W4 an der Ecke Stimmerstrasse / Rheinhardstrasse / Eichenstrasse und liegt im familienfreundlichen Quartier Niklausen mit durchschnittlichem Mietzinsniveau. Die Lage am Stadtrand, umgeben von grosszügigen Grünräumen ohne Verkehrsbelastung bietet beste Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität. Heute befinden sich Gärten auf dem Areal.

Abbildung 1: Luftaufnahme GB 4475 (Quelle: gis.sh.ch)



Abbildung 2: Situation GB 4475 (Quelle: gis.sh.ch)



2.2 Quartier

Das Areal Alpenblick liegt im Quartier Niklausen. Die schützenswerte Schmetterlingssiedlung der ehemaligen Eisenbahnergenossenschaft, die 2019 an die HGW Heimstätten- Genossenschaft Winterthur übergang, umfasst hauptsächlich zweistöckige Einfamilien- und Doppelhäuser aus den 1930er und 1940er Jahren. Das Quartier wirkt mit seinen gepflegten Gärten als harmonisch, in sich selbst ruhende Gartenstadtsiedlung.

In unmittelbarer Nähe liegen das Reformierte Kirchgemeindehaus, das 15-geschossige Alpenblick-Hochhaus mit Pizzeria, ein Kindergarten, ein Primarschulhaus und die Stadtgärtnerei.

2.3 Wohnraumstrategie

Das Areal «Alpenblick» 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 Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus

Die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird mit folgender 4-Säulen-Strategie beschrieben:

1. Die Stadt gewährt gemeinnützigen Wohnbauträgern Vorzugskonditionen bei Baurechten.
2. Die Stadt gibt geeignete Baurechts-Grundstücke gezielt an gemeinnützige Bauträger ab.
3. Die Stadt organisiert Vernetzungs- und Informationsanlässe für Wohnbaugenossenschaften mit dem Fokus auf die Nachfolgesicherung und zur Lancierung neuer Projekte.
4. Die Stadt agiert als Drehscheibe und Vermittlerin für gemeinnützige Wohnungen.

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

Das Vergabeverfahren ist im Kapitel 4 detailliert beschrieben.

2.6 Miteinbezug Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau

Die Eckwerte des in dieser Vorlage beschriebenen Vergabe- und Ausschreibungsmodells wurden in Zusammenarbeit mit der Arbeitsgruppe gemeinnütziger Wohnungsbau ausgearbeitet. Die meisten Anregungen und Forderungen der Genossenschaftsvertreter wurden vom Stadtrat übernommen und sind in die Vorlage eingeflossen.

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 «Alpenblick» folgende Entwicklungsziele erreichen:

- Gemeinnützige Mietwohnungen
- Angebot von Familienwohnungen sowie von Kleinwohnungen für ältere Bewohnende
- Austausch und Begegnung in Nachbarschaft und im Quartier
- Bestehender Quartiermittelpunkt an der Stimmerstrasse einbinden
- 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 Grundlagen und Vorgaben:

- Unbebaute Grundstücksfläche 2'615 m²
- Wohnzone W4
- Quartierplanpflicht: Der städtebauliche Kontext und die Nähe zum Quartierschutzgebiet bedingen eine hohe Qualität und sorgfältige Planung, die mit der bestehenden Quartierplanpflicht sichergestellt werden kann.

- Max. Geschossfläche = 1'961 m² (AZ = 0.75 mit Quartierplan)
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES II

Bei der baulichen Entwicklung des Grundstücks Alpenblick besteht aufgrund der Schutzwürdigkeit der Eisenbahnersiedlung Niklausen und Eichenstrasse Abstimmungsbedarf.

3.3 Weitere Vorgaben

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

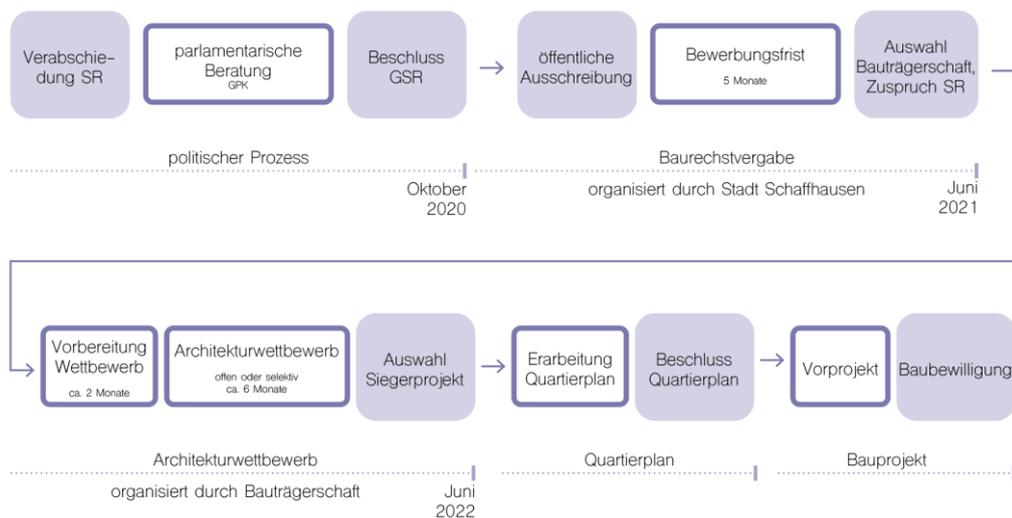
In der Siedlung ist ein Gemeinschaftsraum einzuplanen, welcher von der Genossenschaft genutzt und auch von Dritten (z.B. Quartierverein) gemietet werden kann.

Das Gebiet soll möglichst dicht überbaut werden mit einem grossen Anteil an Grünflächen (Quartierschutzgebiet Niklausen). 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.

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, welcher basierend auf vorliegender Vorlage geschieht, 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 Teilnehmerin den Zuschlag erhält, welche die beste Entwicklung der Liegenschaft gewährleistet.

Die Vergabe erfolgt mit dem vorliegenden, offenen Vergabeverfahren, das 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 Dossiers, 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 das Projekt einen Architekturwettbewerb durchführt.

Siehe detaillierte Vorgaben im Kapitel 6.

5. Baurechtsvergabe

5.1 Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach dem Standard für gemeinnützige Wohnbauten gemäss den 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: 1'556'000 Franken (gemäss Landwertbestimmung des Amtes für Grundstückschätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 75 %
- Risikozuschlag: 0.25 %

- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Bei Verlust der Gemeinnützigkeit hat die Stadt das Recht, den vorzeitigen Heimfall zum Schätzwert gemäss AGS herbeizuführen.
- 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
- Nachweis der Gemeinnützigkeit durch das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

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 Vertretungen des Baureferates und des Finanzreferates ein. Es ist vorgesehen, ein bis zwei unabhängige Vertretende eines Regionalverbandes gemeinnütziger Wohnbauträger bzw. eines im gemeinnützigen Wohnungsbau versierten Architekten in die Jury aufzunehmen.

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.
- Der Beitrag der Stadt Schaffhausen an die Verfahrenskosten umfasst 60'000 Franken, wobei mindestens 30'000 Franken für das Preisgeld einzusetzen sind.
- 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 Baurechts-Bedingungen ergibt sich ein jährlicher Baurechtszinsenertrag von rund 20'000 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 Alpenblick an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal Alpenblick (GB Nr. 4475) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 5 und 6) im Baurecht zu vergeben.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit (VER00007) über 60'000 Franken als Beitrag an die Genossenschaft für die Durchführung des Architekturwettbewerbes zu Lasten Konto 6100.3132.00. Der Grosse Stadtrat bewilligt die entsprechende Entnahme des Beitrages aus dem Wohnraumentwicklungsfonds zu Gunsten Konto 6100.4980.10.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin