

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

STADTRAT

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

Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021

Baurechtsabgabe Büroliegenschaft Stettemerstrasse 28 (GB 21227)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage zur Abgabe der Büroliegenschaft an der Stettemerstrasse 28 (GB 21227) im Baurecht.



1. Ausgangslage

1.1 *Büroliegenschaft an der Stettenerstrasse*

An der Stettenerstrasse 28 befindet sich eine Büroliegenschaft im Eigentum der Stadt Schaffhausen.

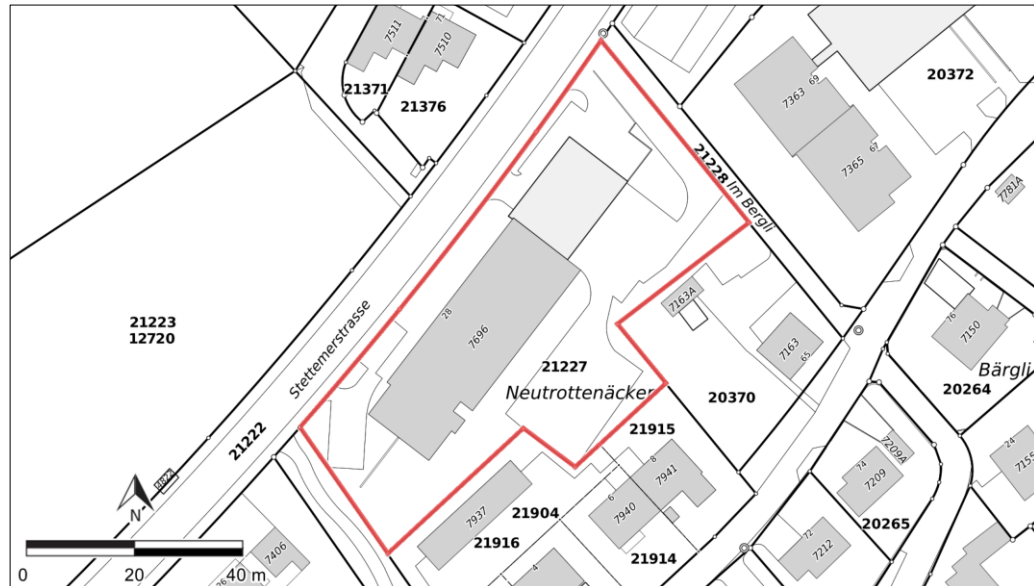
Abbildung 1 und 2: Bilder Bürogebäude Stettenerstrasse 28



Der dreigeschossige Bürobau verfügt über Hauptnutzflächen (u.a. Büros und Grossraumbüros, Rezeption, Sitzungszimmer, Aufenthaltsraum, Teeküchen, Gymnastikraum) von 1'662 m² und 39 Aussenparkplätze.

Die Parzelle liegt in der Wohnzone W4 und W2.

Abbildung 3: GB 21227 an der Stettenerstrasse 28



1.2 Geschichte der Liegenschaft

Die Firma «AVL Medical Instruments AG» war seit 1989 in der Liegenschaft an der Stettenerstrasse 28 domiziliert und wurde im Jahr 2000 von der Firma Roche übernommen und in die Division Diagnostics integriert. Die Liegenschaft stand zum Verkauf.

2001 kaufte die Stadt Schaffhausen die Liegenschaft zum Preis von 4.8 Mio. Franken mit Beschluss des Stadtrates unter Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenkäufe. Ziel dieses Kaufes war die von der Wirtschaftsförderung vermittelte Ansiedlung der holländischen Firma «DSM Composite Resins AG» mit 40 bis 50 Mitarbeitenden. Die DSM unterzeichnete einen Mietvertrag mit der Stadt und stellte in Aussicht, das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt zu kaufen.

2003 erklärte die Firma DSM den Verzicht auf die im Mietvertrag festgeschriebene Option auf Nutzung der Baulandreserve auf der gleichen Parzelle. Daraufhin wurde der südliche Grundstücksbereich abparzelliert und im Baurecht für Wohnnutzungen abgegeben.

Die Firma DSM war bis Ende 2016 Mieterin. Danach wurde der Mietvertrag von der Aliancys AG (ein Spin-Off der DSM) übernommen, welche 2020 in AOC AG umfirmiert wurde. Die Mieterin den Mietvertrag mit der Stadt Schaffhausen auf den 30. September 2021 gekündigt. Das Unternehmen wird sich an einem anderen Standort in der Stadt Schaffhausen niederlassen.

1.3 Liegenschaft ohne strategische Bedeutung für die Stadt

Die Liegenschaft hat keine strategische Bedeutung für die Stadt. Der Zweck im Rahmen der Wirtschaftsförderung, wofür die Liegenschaft ursprünglich käuflich erworben wurde, hat sich erledigt.

Eine Prüfung des möglichen Eigenbedarfs zeigte, dass die Stadt im Rahmen der Schulraumplanung auch mittel- und langfristig keinen Bedarf hat.

2. Baurechtsabgabe

Für eine neue Nutzung soll der Stadtrat auch die Möglichkeit haben, die Liegenschaft an einen Baurechtsnehmer zwecks Bewirtschaftung oder bevorzugt für die Eigennutzung eines Unternehmens abzugeben. Entsprechend beantragt der Stadtrat mit dieser Vorlage vom Grossen Stadtrat die Ermächtigung zur Vergabe im Baurecht zu folgenden Konditionen.

2.1 Baurechtsbedingungen

Die Baurechtsbedingungen richten sich nach den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen und werden mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert zu Beginn des Baurechtes: 1'802'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)
- Heimfall-Quote: 50 %
- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 60 Jahre
- Verkaufspreis des Gebäudes zum dannzumal gültigen Substanzwert gemäss AGS (Substanzwert im Februar 2021: 4'540'000 Franken)

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

Eine Neuentwicklung der Parzelle ist langfristig in Rücksprache mit der Stadt möglich, und zwar nach den dannzumal geltenden Vorgaben für qualitätsvolles Bauen auf städtischen Baurechtsgrundstücken.

2.2 Vergabeverfahren

Die Baurechtsliegenschaft soll in einem einfach gehaltenen, offenen Verfahren ausgeschrieben werden.

Bei mehreren Bewerbern werden Unternehmen bevorzugt, welche durch die Vergabe in der Stadt Schaffhausen angesiedelt werden können. Das gleiche gilt für bereits in Schaffhausen ansässige Unternehmen mit Erweiterungspotenzial.

Voraussetzung für eine Baurechtsvergabe ist der Nachweis der Finanzierbarkeit.

Die Baurechtsvergabe erfolgt durch den Stadtrat, nachdem der Grosse Stadtrat mit dieser Vorlage die Kompetenz dazu dem Stadtrat delegiert hat.

3. Zuständigkeit

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Die Vergabe von Baurechten mit einem Landwert von über 1 Mio. Franken (Marktwert gemäss AGS: 1'802'000 Franken) liegen in der Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Art. 27 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I der Stadtverfassung).
2. Der im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe notwendige Verkauf des Gebäudes mit einem Verkaufspreis von über 2 Mio. Franken (Marktwert gemäss AGS im Februar 2021: 4'540'000 Franken) liegt in der Kompetenz des Grossen Stadtrates mit fakultativem Referendum (Art. 25 lit. g der Stadtverfassung).

4. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Baurechtsabgabe der Liegenschaft erhält die Stadt einen Geldzufluss in der Höhe des Veräusserungswertes des Gebäudes (Substanzwert im Februar 2021 gemäss AGS: 4.540 Mio. Franken). Dies verbessert den Finanzierungssaldo bzw. hilft mit, die anstehenden Investitionen aus eigener Kraft zu finanzieren.

Durch die Abgabe der Liegenschaft im Baurecht erhält die Stadt künftig nur noch die Baurechtszinserträge (gemäss aktuellem Referenzzinssatz von 1.25 %: 36'040 Franken/Jahr). Im Gegenzug entfallen die Mietzinsenerträge (ca. 290'000 Franken/Jahr) und die Unterhaltsverpflichtung. Künftige anstehende Sanierungen werden durch die neue Eigentümerin getragen.

Der Saldo des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb wird um 4.540 Mio. Franken erhöht. Dies führt zu einem grösseren Spielraum bei künftigen Liegenschaftskäufen.

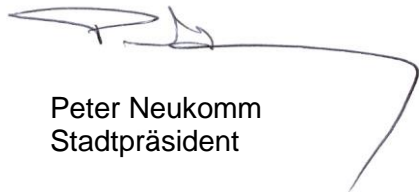
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021 betreffend «Baurechtsabgabe Büroliegenschaft Stettenerstrasse 28 (GB 21227)».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, die Liegenschaft auf GB Nr. 21227 gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 2) im Baurecht zu vergeben.
3. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, das Gebäude auf GB Nr. 21227 im Zuge der Baurechtsvergabe gemäss Ziffer 2 an den Baurechtsnehmer zum dannzumaligen Verkehrswert gemäss Amt für Grundstückschätzungen (Verkehrswert Februar 2021: 4'540'000 Franken) zu Gunsten Konto 1084.00 «Gebäude» zu veräussern. Der Verkaufserlös wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben.
4. Ziffer 3 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 25 lit. g in Verbindung mit Art. 11 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin