

Kanton Schaffhausen
Hochbauamt
 Beckenstube 11
 CH-8200 Schaffhausen



www.sh.ch

Konditionen für Baurechtsvergabe Depot Schleithem der RVSH

GB 17 (Baurecht mit 4'511 m²)

Der Kantonsrat beschliesst die Baurechtsvergabe zu folgenden Bedingungen:

Grundstück	GB Nr. 17
Fläche:	Ca 4'511.00 m ²
Lage	Bachwies (Areal Busdepot Schleithem)
Zone	Wohn- und Arbeitszone
Gebäude	Das Gebäude geht zum Zeitpunkt der Baurechtseinräumung ins Eigentum des Baurechtsnehmers über. Im Fall einer Veräusserung von betrieblich genutzten Immobilien innert 25 Jahren wird der Kanton zu 80 % am Aufwertungsgewinn beteiligt.
Baurecht	GB Nr. xxx (wird anlässlich der Planvermessung vergeben)
Landwert aktuell	Fr. 790'000.-- (Fr. 175/m ²)
Möglichkeiten	Die Parzelle ist überbaut und hat Ausnutzungsreserven.
Baurechtsdauer	60 Jahre
Baurechtszins	Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG), zurzeit 1.75 %. Der Baurechtszins berechnet sich als Produkt aus dem aktuellen Landwert und dem jeweils aktuellen Referenzzinssatz. Er wird halbjährlich m Nachgang auf Rechnungsstellung des Kanton Schaffhausen zur Zahlung fällig.

Ansatz für Baurechtszins-Berechnung	100 % (ordentlicher Ansatz)
Zinspflicht	Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechtsvertrages im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Genehmigung des Baurechtsvertrages durch den Regierungsrat.
Sicherung des Baurechtszinses	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten des Kanton Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Betrage von Fr. 41'475.-- im Grundbuch eingetragen.
Anpassung des Landwertes	Alle zehn Jahre wird der zugrunde liegende Landwert mit einer Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen neu bestimmt. Dazwischen, also jeweils fünf Jahre nach der Landwertschätzung, erfolgt eine Anpassung nach dem Landesindex der Konsumentenpreise. Die erste Neufestsetzung des Landwertes durch Indexanpassung erfolgt per 1. Januar 2022.
Verkaufsfall	Veräussert die Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat der Kanton das gesetzliche Vorkaufsrecht. Ausserdem ist vorzusehen, dass auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in den Baurechtsvertrag aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dazumaligen Bedingungen angepasst.
Heimfall	Die Heimfallentschädigung wird auf 0 % festgesetzt. Nach Ablauf der Baurechtsdauer ist die Baurechtsberechtigte verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos rückzubauen und das Grundstück mit einer Ansaat zu versehen. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch den Kanton, sofern es in seinem Interesse sein sollte. Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigte, sind vollständig

	auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann der Kanton zu Lasten der Baurechtsnehmerin eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.
Erschliessung Parzelle	Die Baurechtsparzelle gilt im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen.
Unterhalt	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Unbebaute Flächen	Die nicht bebauten Flächen des Baurechtsgrundstücks stehen der Baurechtsberechtigten ausschliesslich als Umgelände zur Verfügung. Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen vorzunehmen.
Bauliche Änderungen	Sämtliche bauliche Änderungen bedürfen der schriftlichen Zustimmung durch den Kanton als Baurechtsgeber.
Gebühren	Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung des Baurechts, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstücksschätzungen in diesem Zusammenhang werden durch die Beteiligten je zur Hälfte getragen. Auftraggeber und Auslöser für die jeweilige Neubewertung (Anpassungen des Landwertes) des Baurechtsgrundstückes ist der Kanton unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigte. Die jährliche Gebühr für den Verwaltungsaufwand beträgt Fr. 500.-- und wird jährlich im Nachgang mit dem Baurechtszins in Rechnung gestellt.