

**Änderungen und Ergänzungen der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht (RSS 700.4)**

	<b>Heute</b>	<b>Neu</b>	<b>Bemerkungen</b>
Präambel	Grundsätzlich soll bei der Vergabe von Baurechten und deren Ausgestaltung eine für beide Vertragsparteien ausgewogene Ausgestaltung des Baurechtes im Vordergrund stehen. Dabei sind die Verzinsungsfrage wie auch die Ausgestaltung und Risikobeurteilung der Heimfallvereinbarung von entscheidender Bedeutung.		- Bleibt gleich
	Der Grosse Stadtrat, aufgrund von Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 erlässt die folgenden Richtlinien:		- Bleibt gleich
<b>A. Einleitung</b>			
Art. 1 Liegenschaftspolitik	<sup>1</sup> Zur aktiven Liegenschaftspolitik der Stadt Schaffhausen als Baurechtgeberin (nachfolgend Stadt genannt) gehört seit mehreren Jahrzehnten auch die Abgabe stadteigener Grundstücke im Baurecht. Teil der Immobilienstrategie der Stadt ist es, dass Baurechte für Grundstücke vergeben werden sollen, die einen strategischen Wert für die Stadt haben oder die zur gezielten Entwicklung der Stadt beitragen. Die vorliegenden Richtlinien halten die Praxis zur Baurechtsvergabe fest.		- Bleibt gleich
	<sup>2</sup> Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in Ausnahmefällen von den Richtlinien abgewichen werden. Beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Abweichung, so legt er dies in der Baurechtsvorlage unter Angabe der Gründe dar.		- Bleibt gleich

Art. 2 Vergabekompetenz	<sup>1</sup> Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht steht gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem Grossen Stadtrat zu.	<sup>1</sup> Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht steht gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem Grossen Stadtrat zu. <b>Vorbehalten ist eine allfällige Kompetenz des Stadtrates zur selbständigen Vergabe und Verlängerung von Baurechten gemäss der Stadtverfassung.</b>	Zusatz: Kompetenz des Stadtrates falls Verfassungsänderung zu Stande kommt. Gemäss Auftrag/Eckwerte des GSR zur Ausarbeitung Gegenvorschlag
	<sup>2</sup> Der Grosse Stadtrat entscheidet auf Antrag des Stadtrates.		- Bleibt gleich
Art. 3 Erläuterungen zum Baurecht	<sup>1</sup> Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).		- Bleibt gleich
	<sup>2</sup> Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt und den Baurechtlern/den Baurechtnehmerinnen. Die Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.		- Bleibt gleich
	<sup>3</sup> Ohne gegenteilige Vertragsbestimmungen sind die Baurechte als sogenannte selbständige Baurechte übertragbar und vererblich. Weisen sie eine Dauer von mindestens 30 Jahren auf, werden sie als Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB im Grundbuch eingetragen.		- Bleibt gleich
	<sup>4</sup> Durch den Grundbucheintrag werden die Baurechtnehmer/die Baurechtnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge Eigentümer/Eigentümerinnen der auf den Baurechtsgrundstücken errichteten und bestehenden Bauten und Anlagen. Das Baurechtsland verbleibt im Eigentum der Stadt.		- Bleibt gleich
	<sup>5</sup> Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechtnehmer/die Baurechtnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.		- Bleibt gleich

	<p><sup>6</sup> Nach Ablauf der in den Baurechtsverträgen vereinbarten Vertragsdauer fallen die auf den Baurechtsgrundstücken errichteten Bauwerke ins Eigentum der Stadt (sog. Heimfall). Die Baurechtsberechtigten haben Anspruch auf eine angemessene Heimfallentschädigung, wenn dies im Baurechtsvertrag ausdrücklich geregelt ist. Es gelten die Bestimmungen Art. 779d, 779f und 779g ZGB. Die Höhe der Entschädigung richtet sich nach den vertraglichen Bestimmungen. Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechtsvertrags.</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bleibt gleich</li> </ul>
<p><b>B. Ausschreibung und Vergabeprozess</b></p>			
<p>Art. 4 Ausschreibung und Vergabeprozess a) Für Wohnbauten</p>	<p><sup>1</sup> Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten werden in der Regel zur Vergabe öffentlich ausgeschrieben.</p>	<p><sup>1</sup> Kleinere Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten können ohne Ausschreibung vergeben werden. Grössere Grundstücke für Wohnbauten bedürfen vorgängig einer Vergabe der öffentlichen Ausschreibung zwecks Durchführung eines Wettbewerbes.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Ausschreibung wird neu von der Unterscheidung zwischen kleineren und grösseren Grundstücken abhängig gemacht.</li> <li>- Entspricht der bisher gelebten Praxis.</li> <li>- Gemäss Auftrag/Eckwerte des GSR zur Ausarbeitung Gegenvorschlag</li> </ul>
	<p><sup>2</sup> Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet oder über die Wirtschaftsförderungsstelle angeboten.</p>	<p><sup>2</sup> Der Stadtrat ist verpflichtet, dem Grossen Stadtrat die Ausschreibungsbedingungen bzw. die Vergabekriterien vor Durchführung des Wettbewerbs zum Beschluss vorzulegen. Der Grosse Stadtrat entscheidet über die Vergabe abschliessend mit Abnahme der Ausschreibungsbedingungen bzw. der Vergabekriterien und der Festlegung der Baurechtsparameter.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden neu in Abs. 6 geregelt.</li> <li>- Anpassung des Vergabeprozesses: früheres Mitspracherecht des GSR</li> </ul>
	<p><sup>3</sup> Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder gemeinnützige<sup>1</sup> Institutionen werden auf Nachfrage hin von Fall zu Fall bearbeitet, sind nicht Gegenstand dieser Richtlinien und können abweichenden,</p>	<p><sup>3</sup> Die Durchführung eines anschliessenden Wettbewerbes sowie der Zuschlag des Baurechtes obliegen dem Stadtrat.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestimmung über Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder gemeinnützige Institutionen wird neu in Abs. 7 geregelt.</li> </ul>

	zweckgebundenen Bestimmungen unterstehen.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Anpassung des Vergabeprozesses: SR führt Wettbewerb durch basierend auf den vom GSR festgelegten Bedingungen.</li> </ul>
		<p><sup>4</sup> Bei Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträger<sup>1</sup> wird der Wettbewerb in der Regel durch diese durchgeführt.</p> <hr/> <p><sup>1</sup> Die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger sind erfüllt, wenn der Baurechtsnehmer ein gemeinnütziger Wohnbauträger gemäss Art. 36 ff. der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFV; SR 842.1) ist oder wegen Gemeinnützigkeit steuerbefreit ist.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Regelung für Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträger.</li> <li>- SR kann Fachperson in die Jury delegieren</li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Definition der gemeinnützigen Wohnbauträger</li> </ul>
		<p><sup>5</sup> Sofern dem Stadtrat eine eigenständige Kompetenz zur Vergabe von Baurechten gemäss Stadtverfassung zukommt, so entfällt die Pflicht zur Genehmigung der Ausschreibungsbedingungen bzw. der Vergabekriterien durch den Grossen Stadtrat gemäss Abs. 2.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausfluss aus allfälliger selbständiger Vergabekompetenz des SR</li> </ul>
	b) für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten	<p><sup>6</sup> Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden unabhängig von ihrer Grösse unter Berücksichtigung des volkswirtschaftlichen Nutzens vergeben.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Präzisierung und Abbildung der Praxis</li> </ul>
	c) für übrige Bauten	<p><sup>7</sup> Für die Vergabe von Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder andere Nutzungen im öffentlichen Interesse können einzelfallweise andere Vorgaben definiert werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Präzisierung</li> <li>- übrige Bauten sollen nicht grundsätzlich von den Bestimmungen der RL ausgenommen werden</li> </ul>
Art. 5 Ausschreibungsunterlagen	Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über	Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über	<ul style="list-style-type: none"> <li>- zusätzliche Aufführung der Beurteilungskriterien</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Lage und Grösse der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- den Beschrieb der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- den Erschliessungsgrad der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- die vorgesehene Baurechtsdauer,</li> <li>- die aktuellen Baurechtslandwerte,</li> <li>- die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlageteile auf den Baurechtsgrundstücken,</li> <li>- die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses,</li> <li>- die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes,</li> <li>- die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung nach Ablauf der Vertragsdauer und</li> <li>- die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren, Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- die Lage und Grösse der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- den Beschrieb der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- den Erschliessungsgrad der Baurechtsgrundstücke,</li> <li>- die vorgesehene Baurechtsdauer,</li> <li>- die aktuellen Baurechtslandwerte,</li> <li>- die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlageteile auf den Baurechtsgrundstücken,</li> <li>- die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses,</li> <li>- die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes,</li> <li>- die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung nach Ablauf der Vertragsdauer und</li> <li>- die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren, Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung.</li> <li>- <b>Beurteilungskriterien</b></li> </ul>	
<b>C. Inhalt der Baurechtsverträge</b>			
Art. 6 Inhalt im Allgemeinen	Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen. In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.	Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen. <b>Der Stadtrat erlässt basierend auf diesen Richtlinien Allgemeine Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen (AGBB), welche jeweils Bestandteil des Baurechtsvertrages bilden.</b> In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verweis auf neue AGBB, welche die Baurechtsverträge zwecks Transparenz und Kontinuität standardisieren sollen</li> </ul>
Art. 7		<b>Für Baurechtsvergaben ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger können in</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktueller Art. 7 Abs. 1 wird neu zu Art. 8 Abs. 1.</li> </ul>

Gemeinnützige Wohnbauträger		den Allgemeinen Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen (AGBB) zusätzlich zu den in den Art. 13-16 geregelten Punkten bezüglich gemeinnütziger Wohnbauträger spezielle Regelungen getroffen werden, namentlich gemäss den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WFG; SR 842) sowie der dazugehörigen Ausführungsbestimmungen. Die Regelungen gemäss Art. 13-16 dürfen dabei nicht tangiert werden.	- Neu eingefügte Regelung betreffend gemeinnütziger Wohnbauträger
Art. 8 Dauer	<sup>1</sup> Baurechtsverträge für Wohnbauten werden in der Regel für eine Dauer von 100 Jahren, Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie-, Büro- und Gewerbebauten für eine Dauer von 30 bis 60 Jahren abgeschlossen.		- vormaliger Art. 7 Abs. 1
	<sup>2</sup> Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens ein Jahr nach dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Stadt berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt.	<sup>2</sup> Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, bis spätestens <b>sechs Monate nach dem Zuschlag des Baurechts durch die zuständige Behörde entweder eine bewilligungsfähige Baueingabe oder bis spätestens neun Monate nach dem Zuschlag einen genehmigungsfähigen Quartierplan einzureichen</b> . Ebenso sind Baurechtsberechtigte zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens sechs Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Stadt berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechts mit allen Rechten und Pflichten auf sich selber verlangt.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aktueller Art. 7 Abs. 2 wird neu zu Art. 8 Abs. 2.</li> <li>- Einschub: Regelung für Einreichung einer Bewilligung oder Quartierplan. Verpflichtung zum Beginn der Bauarbeiten neu nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung.</li> </ul>
	<sup>3</sup> Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, der Stadt im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäss Art. 7 Abs. 2 eine Entschädigung in der Höhe von mindestens Fr. 5000.- zu entrichten. Die Höhe des Betrages kann in Abhängigkeit zum	<sup>3</sup> Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, der Stadt im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäss <b>Art. 8 Abs. 2</b> eine Entschädigung in der Höhe von mindestens Fr. 5000.- zu entrich-	- Redaktionelle Änderung

	Aufwand der Stadt auch erhöht werden. Sie wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.	ten. Die Höhe des Betrages kann in Abhängigkeit zum Aufwand der Stadt auch erhöht werden. Sie wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.	
Art. 9 Definition der Baurechtsfläche	Zur Festlegung des Umfangs und der Lage der Baurechtsgrundstücke ist den Baurechtsverträgen als integrierender Bestandteil ein Situationsplan oder eine Messurkunde des Kantonalen Vermessungsamtes mit Eintrag der Baurechtsflächen beizufügen.		- Aktueller Art. 8 wird zu Art. 9
Art. 10 Unbebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke	<sup>1</sup> Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.		Aktueller Art. 9 wird zu Art. 10
	<sup>2</sup> Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, nicht bebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke auf eigene Kosten in stets einwandfreiem Zustand zu halten und insbesondere den Astschnitt der Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen - die weiterhin im Eigentum der Stadt verbleiben - vorzunehmen.		-
Art. 11 Landwert	<sup>1</sup> Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstückschätzungen vorzunehmen.		- Art. 10 Abs. 1 wird neu zu Art. 11 Abs. 1
	<sup>2</sup> Als Basis für den Baurechtslandwert und dessen Verzinsung gelten folgende Werte: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Für private Wohnbauten: 100 %</li> <li>- Für gemeinnützige Wohnbauten: 75%</li> <li>- Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: für die ersten 10 Jahre 75 %, ab dem 11. Jahr 100%</li> </ul> der durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte.		- Aktueller Abs. 2 fällt weg und wird neu in Art. 15 abgebildet.

	<sup>3</sup> Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen.		- Art. 10 Abs. 3 wird zu Art. 11 Abs. 2
		<sup>3</sup> Für gemeinnützige Wohnbauten ist die Landwertermittlung gemäss Abs. 1 und 2 basierend auf der Kostenmiete vorzunehmen	- Einschub neuer Abs. 3 für Landwertermittlung bei gemeinnützigen Wohnbauten - Grundlage, damit Art. 4 und Art. 8 Abs. 4 WFV entsprochen werden kann
	<sup>4</sup> Die auf dem Grundstück erstellten Kunstbauten, Bepflanzungen, Oberflächenversiegelungen und dergleichen, werden beim Verkehrswert berücksichtigt.		- Art. 10 Abs. 4 wird zu Art. 11 Abs. 4
Art. 12 Landwertanpassung	<sup>1</sup> Der Baurechtslandwert wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.	<sup>1</sup> Der Baurechtslandwert wird alle fünf Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst, <b>alternierend alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzung.</b>	- Art. 11 wird zu 12 - Abbildung Praxis
	<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst. Als aktuelle Landwerte werden die durch das Amt für Grundstückschätzungen ermittelten Landwerte eingesetzt.		- Bleibt gleich
Art. 13 Berechnung des Baurechtszinses	<sup>1</sup> Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des aktuellen Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) zuzüglich einer jährlichen Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 250.-- bei einer Parzelle bis 1000m <sup>2</sup> oder von Fr. 500.-- bei über 1000m <sup>2</sup> . Die Gebühr untersteht dem Landesindex der Konsumenten-	<sup>1</sup> <b>Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgeblichen Zinssatz berechnet. Der massgebliche Zinssatz besteht aus dem Basiszins zuzüglich dem Risikozuschlag, abzüglich eines allfälligen Rabattes. Für gemeinnützige Wohnbauten beträgt der massgebliche Zinssatz maximal 5.0 %.</b>	- verständlicher Formulierung bezüglich Zinszusammensetzung und Berücksichtigung Risikozuschlag und Rabatt - Maximalzinssatz bei gemeinnützigen Wohnbauten zum Schutz

	tenpreise und wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang auf Rechnungsstellung der Stadt zur Zahlung fällig.		
		<sup>2</sup> Als Basiszins wird der aktuelle Referenzzinssatz gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen vom 9. Mai 1990 (VMWG; SR 221.213.11) verwendet. <b>Der Basiszins beträgt mindestens 1.50 %.</b> Für den Fall, dass der erwähnte Referenzzinssatz im Mietrecht aufgehoben werden sollte, haben die Parteien im gegenseitigen Einvernehmen einen neuen Zinssatz zu vereinbaren, der mit dem bisherigen Zinssatz vergleichbar ist.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vormaliger Art. 12 Abs. 1</li> <li>- Einführung Mindestzinssatz</li> </ul>
		<sup>3</sup> Zuzüglich zu den Baurechtszinsen fällt eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 250.-- bei einer Parzelle bis 1000m <sup>2</sup> bzw. von Fr. 500.-- bei über 1000m <sup>2</sup> an. Die Gebühr wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufspaltung vormaliger Art. 12 Abs. 1</li> <li>- Abkehr der Gebührenunterstellung unter den LIK</li> </ul>
		<sup>4</sup> <b>Der Baurechtszins wird halbjährlich vor-schüssig auf Rechnungsstellung der Stadt zur Zahlung fällig.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufspaltung vormaliger Art. 12 Abs. 1</li> <li>- Fälligkeit Baurechtszins analog Miete und Pacht im Voraus</li> </ul>
	<sup>2</sup> Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts durch den Grossen Stadtrat.	<sup>5</sup> Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts <b>durch den Grossen Stadtrat.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Berücksichtigung, dass künftig der SR in eigener Kompetenz Baurechte vergeben soll</li> </ul>
<b>Art. 14 Risikozuschlag</b>		Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute wie folgt addiert: a) für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0.50 % bis 0.75 % b) für gemeinnützige Wohnbauten: 0.25 % bis 0.50 % c) für reine Bürobauten: 0.50 % bis 1.00 %	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Neueinfügung Risikozuschlag</li> </ul>

		d) für Gewerbebauten: 0.75 % bis 1.50 %	
Art. 15 Rabatte		Basierend auf der Kategorie der Baute werden folgende Rabatte auf dem Baurechtszins gewährt:  a) für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0 % b) für gemeinnützige Wohnbauten: 25 % c) für Dienstleistungs-, Industrie und Gewerbebauten: für die ersten zehn Jahre nach der erstmaligen Vergabe (ohne Baurechtsverlängerung) 25 %, ab dem 11. Jahr 0 %	- Neueinfügung Rabatte
Art. 16 Heimfallentschädigung	<sup>1</sup> Zugunsten der Baurechtsberechtigten ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, aufzunehmen. Im Einzelnen werden in der Regel folgende Heimfallentschädigungen gemäss den Verkehrswerten vorgesehen: – Für private Wohnbauten: 80% – Für gemeinnützige Wohnbauten: 75% – Für reine Bürobauten: 50% – Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: keine  Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des	<sup>1</sup> Zugunsten der Baurechtsberechtigten ist in die Baurechtsverträge eine Heimfallentschädigung in der Höhe des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, aufzunehmen. Im Einzelnen werden <del>in der Regel</del> sowohl beim ordentlichen als auch beim vorzeitigen Heimfall folgende maximale Heimfallentschädigungen gemäss den Verkehrswerten vorgesehen: – Für private Wohnbauten: 80 % – Für gemeinnützige Wohnbauten: 75 % – Für reine Bürobauten: 50 % – Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten: keine  Nach Ablauf der Baurechtsdauer sind die Baurechtsberechtigten bei Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten verpflichtet, sämtliche Bauten und Umzäunungen entschädigungslos zu entfernen - also einen	- Art. 13 wird zu Art. 16 - Präzisierung, dass Heimfallentschädigung sowohl beim ordentlichen als auch beim vorzeitigen Heimfall gilt

	Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt, sofern es in deren Interesse sein sollte.	Rückbau zu vollziehen - und die Wiederherstellung (Renaturierung) des ursprünglichen Zustandes des Grundstückes zu gewährleisten. Vorbehalten bleiben die Erneuerung des Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt, sofern es in deren Interesse sein sollte.	
	<sup>2</sup> Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst.		- bleibt gleich
Art. 17 Verunreinigungen und Altlasten	Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen und Altlasten, verursacht durch die Baurechtsberechtigten, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Stadt eine Bodenanalyse durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.		- Art. 14 wird zu Art. 17, inhaltlich keine Änderung
Art. 18 Veräusserung	Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so hat die Stadt 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 die Baurechtsverträge aufgenommen werden. Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dannzumaligen Bedingungen neu angepasst.		- Art. 15 wird zu Art. 18, inhaltlich keine Änderung
Art. 19 Stockwerkeigentum		Die Begründung von Stockwerkeigentum durch Baurechtsberechtigte ist nicht gestattet.	- Wichtige Ergänzung, Stockwerkeigentum führt zu schwierigen Verhältnissen - soll nur mittels Zustimmung durch den GSR erlaubt sein

Art. 20 Gebühren und Kosten	<sup>1</sup> Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen gemäss Art. 13 und 15 der Richtlinien werden den Parteien je hälftig auferlegt.	<sup>1</sup> Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen gemäss Art. 16 und 18 der Richtlinien werden den Parteien je hälftig auferlegt.	- Art. 16 wird zu Art. 20, inhaltlich keine Änderung, nur redaktionell
	<sup>2</sup> Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.		
	Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft.		
<b>D. Schluss- und Übergangsbestimmungen</b>			
Art. 21 Inkrafttreten	Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft. <sup>1)</sup>		- Art. 17 wird zu Art. 21
Art. 22 Übergangsbestimmung		Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge bleiben unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2 bestehen. Bei Änderung, Erweiterung, Verlängerung oder Neuvergabe von Baurechtsverträgen nach Inkrafttreten dieser Richtlinien sind die neuen Bestimmungen anzuwenden.	- Neueinfügung zur Klärung

Stand: 21. September 2017