

1. Zusammenfassung

Das Areal mit dem Flurnamen «Hafeteckel» befindet sich bei der Einmündung der Ebnatstrasse in die Fulachstrasse vis-à-vis der Schönenbergbrücke. Es ist heute schlecht genutzt: Es gibt einen Parkplatz und schlecht unterhaltene Liegenschaften mit vielen Leerständen.

Das Areal «Hafeteckel» gehört zur neu geschaffenen Sonderzone «Ebnat West», welche eine dichte Bebauung mit Wohn- und Gewerbenutzungen zulässt.

Bereits zum Zeitpunkt der Umzonung in die Sonderzone «Ebnat West» war die Stadt Eigentümerin des grössten Grundstückes auf dem Areal. Mit dem Ziel, das Areal möglichst gesamtheitlich optimal zu entwickeln, nahm die städtische Immobilienabteilung Gespräche mit den anderen privaten Grundeigentümern auf. Das Grundstück des ehemaligen Restaurants Schönenberg konnte im Frühling 2024 von der Brauerei Falken AG käuflich erworben werden. Die Eigentümerschaft des Grundstückes GB 3121, eine Erbengemeinschaft, ist bereit, einen Teil ihres Grundstückes an die Stadt zu verkaufen und der Stadt auf dem anderen Teil ein Baurecht einzuräumen. Damit kann die Stadt das ganze Areal mit 5'685 m² als Eigentümerin bzw. Baurechtsnehmerin im Baurecht bzw. Unterbaurecht zur Entwicklung ausschreiben.

Der Vergabeprozess sieht vor, dass in einem ersten Schritt die Baurechtsnehmerin ermittelt wird und die Stadt das Baurecht vergibt. In einem zweiten Schritt muss die Baurechtsnehmerin einen Architekturwettbewerb durchführen. Damit wird eine qualitätsvolle Entwicklung gewährleistet.

Mit der vorliegenden Vorlage beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat die für die Vergabe notwendigen Landgeschäfte zu genehmigen: Der Stadtrat wird ermächtigt, ein Grundstück zu kaufen, ein Baurecht einzugehen und das ganze Areal wiederum im Baurecht zu vergeben.

Mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse und der Einigung mit den bisherigen Grundstückbesitzern entsteht für die Stadt die einmalige Chance, das Areal «Hafeteckel» gesamtheitlich und im Interesse der Stadt Schaffhausen zu entwickeln. Die Entwicklung des Areals ist volkswirtschaftlich wertvoll: Es entstehen Wohnungen und Arbeitsplätze in Altstadtnähe, szenarisch sind ca. 640 m² Verkaufsfläche, 1270 m² Gewerbenutzungen, 3'870 m² Dienstleistungsfläche und ca. 85 Wohnungen möglich. Die Baurechtsabgabe löst seitens Baurechtsnehmerschaft Investitionen in der Grössenordnung von 45 Mio. Franken aus.

Die Entwicklung des bisher schlecht genutzten Areals entspricht der stadträtlichen Strategie, bereits bebaute Areale im volkswirtschaftlichen Interesse zu entwickeln und zu verdichten. Auf diese Weise kann die Stadt wachsen und gleichzeitig bleiben für die Natur und die Erholung wichtige Grünflächen erhalten.

Die Arealentwicklung ist ein gutes Beispiel für die Wirksamkeit der aktiven städtischen Bodenpolitik und der Innenentwicklung gemäss Richtplan Siedlung. Durch die gezielte Mitwirkung im Immobilienmarkt wird eine ganzheitliche Entwicklung ermöglicht oder zumindest stark beschleunigt.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	1
2.	Ausgangslage	4
2.1	Areal Hafeteckel	4
2.2	Entwicklungsmöglichkeiten in der Sonderzone «Ebnat West»	5
2.3	Prüfung Eignung für gemeinnütziger Wohnungsbau	7
3.	Entwicklungsstrategie	7
3.1	Klärung der Eigentumsverhältnisse	7
3.1.1	Kauf von Grundstück B (GB 3123)	8
3.1.2	Kauf bzw. Übernahme eines Baurechts für die Grundstücke C und D	8
3.2	Baurechtsvergabe des gesamten Areals durch die Stadt	9
4.	Vorgehen für die Entwicklung des Gesamtgrundstück	9
4.1	Politischer Prozess	10
4.2	Baurechtsvergabe.....	10
4.2.1	Baurechtsbedingungen	10
4.2.2	Kosten Entwicklung Zone Ebnat West mit BGK	10
4.2.3	Eignungskriterien	11
4.2.4	Zuschlagskriterien.....	11
4.2.5	Jury	11
4.3	Architekturwettbewerb	11
4.3.1	Durchführung des Architekturwettbewerbes	11
4.3.2	Zusammenarbeit Bauträgerschaft und Stadt Schaffhausen	12
4.3.3	Entwicklungsziele und Vorgaben	12
5.	Zuständigkeiten	13
6.	Würdigung und finanzielle Auswirkungen	14
	Anträge	15

2. Ausgangslage

2.1 Areal Hafeteckel

Das Areal mit dem Flurnamen «Hafeteckel» befindet sich bei der Einmündung der Ebnetstrasse in die Fulachstrasse vis-à-vis der Schönenbergbrücke.

Das Areal ist heute schlecht genutzt: Es gibt einen unterdurchschnittlich genutzten Parkplatz und schlecht unterhaltene Liegenschaften mit vielen Leerständen und Zwischennutzungen. Die Gebäude haben ihre Abbruchreife erreicht.

Das Areal Hafeteckel weist aufgrund der topographischen Lage und der Torsituation zum Industriequartier Herblingertal eine hohe städtebauliche Bedeutung auf. Das Areal verfügt dank seiner Nähe zur Altstadt und Anbindung an das angrenzende Wohnquartier über ein hohes Potenzial für weitere Nutzungen, die über ein reines Arbeitsplatzgebiet hinaus gehen.

Abbildung 1: Luftaufnahme Areal «Hafeteckel» (Quelle: gis.sh.ch)

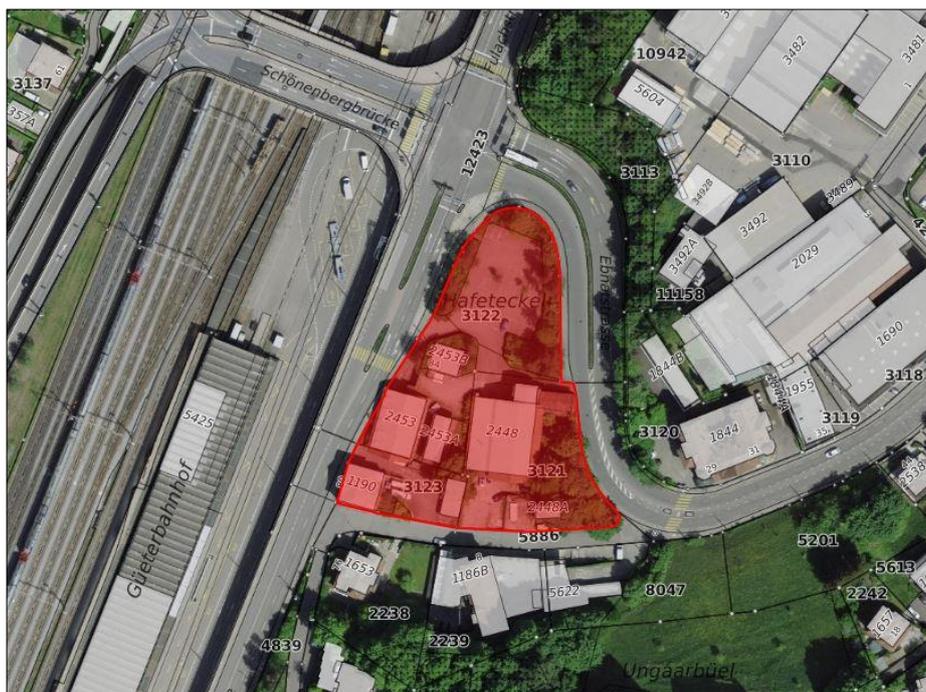
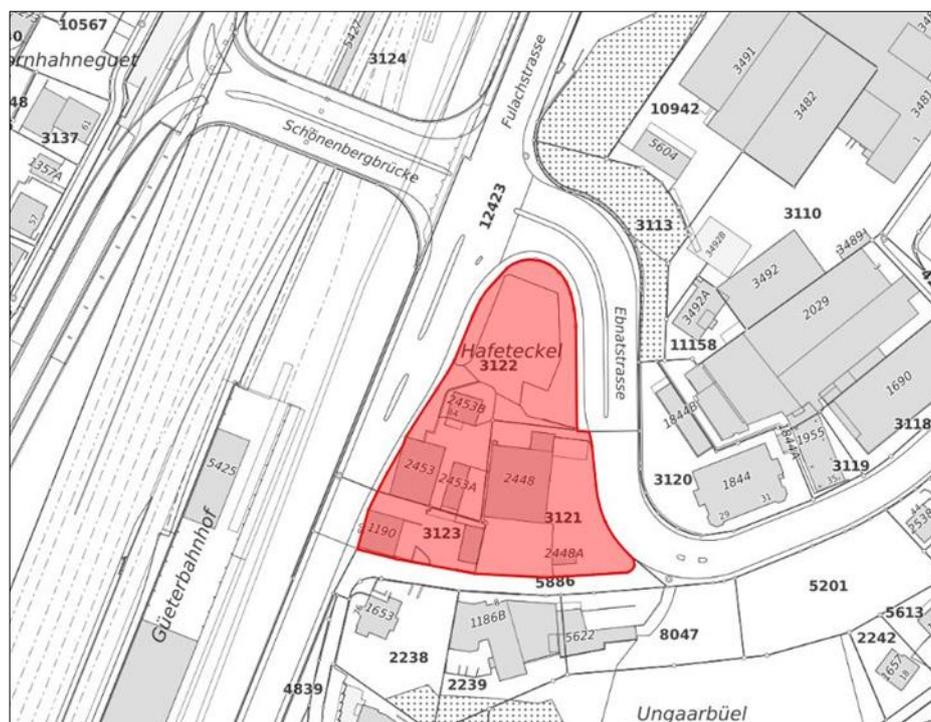


Abbildung 2: Situation «Hafeteckel» (Quelle: gis.sh.ch)



2.2 Entwicklungsmöglichkeiten in der Sonderzone «Ebnat West»

Das Areal «Hafeteckel» gehört zur neu geschaffenen Sonderzone «Ebnat West». Der Grosse Stadtrat hat mit Beschluss vom 19. Februar 2019 der Bauordnungs- und Zonenplanänderung Nr. 17 «Sonderzone Ebnat West» mit Quartierplanpflicht zugestimmt. Der Regierungsrat hat mit Beschluss vom 8. März 2022 die Sonderzone genehmigt. Der Zonenplanänderung voraus gegangen war eine 2017 abgeschlossene Testplanung, welche die Stadt zusammen mit fünf betroffenen Grundeigentümern durchgeführt hat. Ein attrappierter Arealumbau soll eine lebendige und vielfältige Quartierentwicklung mit eigenständigem Charakter ermöglichen. Die Neuausrichtung folgt der Strategie zur Innenentwicklung, indem unternutzte, zentral gelegene Gebiete belebt und in angemessenem Umfang verdichtet werden. Auch entspricht sie dem Bedürfnis der betroffenen Eigentümer, ihre Grundstücke aufzuwerten.

Der Nutzungsmix für die Sonderzone «Ebnat West» sieht mindestens 40% Gewerbe/Dienstleistung und max. 60% Wohnen vor.

Die Planung teilt das Gebiet in verschiedene Baufelder, die durch gemeinsame Frei- und Erschliessungsräume verbunden sind. Die verschiedenen Baufelder sollen unabhängig voneinander entwickelt werden können. Das Areal «Hafeteckel» ist als Planungsfeld A bezeichnet (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Rahmenplan «Ebnat West» mit Baufeldern¹



Auf dem ganzen Areal besteht eine Quartierplanpflicht. Der Quartierplan wurde bereits vom Kanton vorgeprüft. Die Verabschiedung erfolgt in Koordination mit den Grundeigentümern der anderen Baufelder durch den Stadtrat.

Der Quartierplan Ebnat West sieht für das Baufeld A (GB 3121, 3122, 3123) eine maximale Ausnutzung von 8 m^3 pro Quadratmeter Grundfläche vor, wobei für die städtebauliche, aussenräumliche und architektonische Qualitätssicherung vor der Realisierung wesentlicher baulicher Veränderungen, wie der Erstellung von Bauten mit Wohnnutzungen oder der Erhöhung des Ausbaugrades, über das gesamte Teilgebiet ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an SIA 142/143 durchzuführen ist. Ebenfalls auszuführen sind die Teile des öffentlich zugänglichen Freiraums wie im Betriebs- und Gestaltungskonzept Ebnat West beschrieben. Die Vorgaben sind in den Art. 44c und 44d der städtischen Bauordnung festgehalten².

¹ Weitere Informationen zur Sonderzone «Ebnat West» siehe VdSR vom 27. Oktober 2018 betreffend «Bauordnungs- und Zonenplanänderung Nr. 17, Sonderzone Ebnat West»

² Bauordnung der Stadt Schaffhausen, <https://www.stadt-schaffhausen.ch/publikationen/401158>

2.3 Eignung für gemeinnützigen Wohnungsbau

Die Stadt hat geprüft, ob sich auf dem Areal eine genossenschaftliche Nutzung anbietet und ist zum Schluss gekommen, dass dies nicht der Fall ist. Hauptgrund dafür ist, dass in der Sonderzone ein Mindestanteil von 40% Gewerbe und ein Wohnanteil von maximal 60 % vorgeschrieben sind. Ein solcher Nutzungsmix ist nicht ideal für gemeinnützige Wohnbauträger und der Gewerbeanteil ist von einer Mitfinanzierung durch den Fonds de Roulement ausgeschlossen.

Eine Bevorzugung gemeinnütziger Wohnbauträger beim Vergabeverfahren, wie dies bei anderen, geeigneten Objekten bereits gemacht wurde, ist entsprechend nicht angezeigt. Gemeinnützige Wohnbauträger können sich jedoch selbstverständlich gleichberechtigt für die Vergabe bewerben.

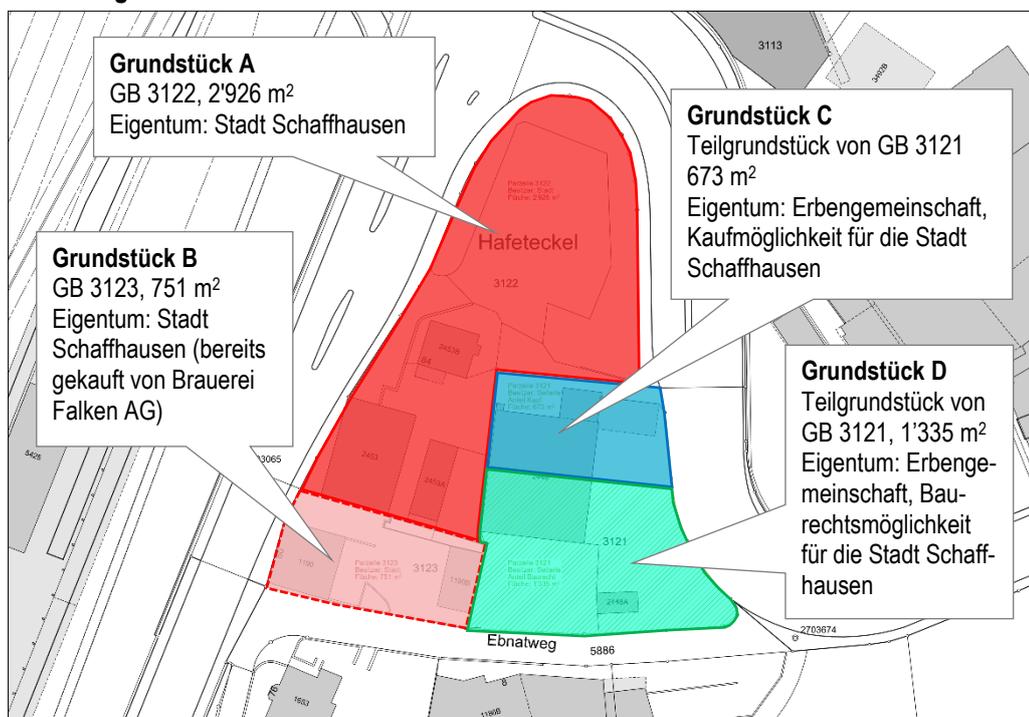
3. Entwicklungsstrategie

3.1 Klärung der Eigentumsverhältnisse

Zum Zeitpunkt der rechtskräftigen Festlegung der Sonderzone «Ebnat West» teilten sich mehrere Grundeigentümer das Areal «Hafeteckel». Eigentümerin des grössten Grundstückes (Grundstück A in Abbildung 4, GB 3122) war und ist die Stadt Schaffhausen.

Mit dem Ziel, das Areal möglichst optimal gemeinsam zu entwickeln, nahm die Immobilienabteilung Gespräche mit den privaten Grundeigentümern auf.

Abbildung 4: Grundstücke auf dem Areal «Hafeteckel»



3.1.1 Kauf von Grundstück B (GB 3123)

Das Grundstück B (GB 3123, ehemaliges Restaurant Schönenberg) mit 751 m² konnte von der früheren Eigentümerin, der Brauerei Falken AG, käuflich von der Stadt übernommen werden.

Der Stadtrat hat den Kauf unter Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenkauf im Frühling 2024 beschlossen. Der Kauf wurde am 13. März 2024 auf dem Grundbuchamt vollzogen.

3.1.2 Kauf bzw. Übernahme eines Baurechts für die Grundstücke C und D

Die Eigentümerschaft des Grundstückes GB 3121, eine Erbengemeinschaft, ist ebenfalls an einer Entwicklung des Areals interessiert. Allerdings möchte sie zumindest einen Teil des Grundstückes im Eigentum behalten. Mit der Eigentümerschaft wurde vorbehaltlich der gesamtheitlichen Entwicklung des Areals folgendes vereinbart:

- Das Teilgrundstück C (673 m²) wird von der Stadt käuflich übernommen.
- Die Erbengemeinschaft räumt der Stadt für das Teilgrundstück D (1'335 m²) ein Baurecht ein, damit letztere das gesamte Areal entwickeln kann.

3.1.2.1 Bedingungen für den Kauf von Teilgrundstück C

Für den Kauf von Teilgrundstück C wurden folgende Bedingungen vereinbart:

- Fläche: ca. 673 m²
- Preis/m²: 1'210 Franken (Stand Landesindex der Konsumentenpreise 29.02.2024)
- Kaufpreis: 814'300 Franken. Der Kaufpreis wird auf diesen Zeitpunkt der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Der Kauf findet gleichzeitig mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags statt.

3.1.2.2 Bedingungen für die Übernahme des Baurechts von Teilgrundstück D

Für das Einräumen eines Baurechtes auf Teilgrundstück D wurden folgende Bedingungen vereinbart.

Der Baurechtsvertrag zu Gunsten der Stadt richtet sich nach den städtischen 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: 1'615'350 Franken (gemäss Landwertbestimmung des Amtes für Grundstückschätzung AGS. Stand Landesindex der Konsumentenpreise 29.02.2024). Der Landwert wird auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Baurechtsvertrages der Veränderung des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.
- Heimfall-Quote: 80 %

- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Zinspflicht ab Erteilung einer rechtskräftigen Baubewilligung oder spätestens nach 4 Jahren ab Abschluss des Baurechtsvertrages
- Die Stadt verpflichtet sich, das Teilgrundstück auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin zum dannzumaligen Schätzwert gemäss AGS, nicht unter 1210.00 Franken pro m² (indexiert, Stand Landesindex der Konsumentenpreise 29.02.2024), käuflich zu übernehmen.

3.2 **Baurechtsvergabe des gesamten Areals durch die Stadt**

Nach der Klärung der Eigentumsverhältnisse (vgl. Kap. 3.1) ist die Stadt als Eigentümerin bzw. als Baurechtsnehmerin in der Lage, das gesamte Areal «Hafeteckel» zur gesamtheitlichen Entwicklung im Baurecht abzugeben.

Entsprechend schreibt die Stadt die Grundstücke GB 3121, 3122 und 3123 zusammen im Baurecht (Grundstücke A, B und C) bzw. Unterbaurecht (Grundstück D) zur Entwicklung aus.

4. **Vorgehen für die Entwicklung des Gesamtgrundstück**

Für die Entwicklung des Areals «Hafeteckel» ist basierend auf der Entwicklungsstrategie (Kap. 3) folgendes weitere Vorgehen vorgesehen:

Tabelle 1: Vorgehen für die Entwicklung des Areals «Hafeteckel»

Datum	Phase	Phase/Meilenstein
4. Juni 2024	Politischer Prozess Kap. 4.1	Verabschiedung VdSR
bis Herbst 2024		Vorberatung durch Kommission
Herbst 2024		Beschluss Grosse Stadtrat
Herbst 2024	Baurechtsvergabe Kap. 4.2	Öffentliche Ausschreibung für Baurechtsnehmer
Frühling 2025		Jurierung und Zuschlag durch Stadtrat
Sommer 2025		Unterzeichnung Baurechtsvertrag
Frühling 2026	Architekturwettbewerb Kap. 4.3	Vorbereitung Architekturwettbewerb
Herbst 2026		Durchführung Architekturwettbewerb
Herbst 2027		Jurierung
2028	Umsetzung	Vorprojekt und Bauprojekt
2029		Baubewilligung
2029-2032		Umsetzung

4.1 Politischer Prozess

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 Ausschreibungsteilnehmerin den Zuschlag erhält, welche die beste Entwicklung des Areals gewährleistet.

Dabei handelt es sich nicht um ein Verfahren im Rahmen des öffentlichen Vergaberechts mit standardisierten Formalitäten und entsprechenden Rechtsmitteln.

4.2.1 Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach den städtischen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 22. Mai 2018 und wird mit folgenden individuellen Bestimmungen ausgestellt:

- Landwert im Umfang von 5685 m² zu Beginn des Baurechts: 6'878'850 Franken (gemäss Landwertbestimmung des Amtes für Grundstückschätzung AGS), Stand LIK 29.02.2024. Dieser wird auf das Datum des Abschlusses des Baurechtsvertrages der Veränderung des LIK angepasst.
- Heimfall-Quote: 80 %
- Risikozuschlag: 0.75 %
- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Verpflichtung zur Umsetzung der Entwicklungsvorgaben (inkl. Wettbewerbsvorgaben)

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

Ausserdem hat sich der Baurechtsnehmer den Bestimmungen des städtebaulichen Vertrages, des Quartierplans sowie denjenigen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts zu unterwerfen.

Die Baurechtsbedingungen sind abgestimmt auf jene des Baurechtes, welche die Stadt von der Erbgemeinschaft übernimmt (vgl. Kap. 3.1.2.2). Auf diese Weise ist sichergestellt, dass die Ertragsverteilung fair erfolgt und es zu keinen Inkompatibilitäten kommt.

4.2.2 Kosten Entwicklung Zone Ebnat West mit BGK

Die Baurechtsnehmerin hat die anteiligen Kosten aus der Entwicklung der Zone Ebnat West und der Planung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts, die der Stadt erwachsen sind, im Umfang von 55'000 Franken bei Abschluss des Baurechtsvertrages zu bezahlen.

4.2.3 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 sowie den eingereichten Konzepten
- Bestätigung der vorbehaltlosen Akzeptanz der Baurechtsbedingungen gemäss den allgemeinen und individuellen Bestimmungen zum Baurechtsvertrag
- Finanzierungsnachweis

Wird ein Eignungskriterium nicht erfüllt, führt dies zum Ausschluss aus dem Verfahren.

4.2.4 Zuschlagskriterien

Für die Bewertung der eingegangenen Dossiers werden vier Hauptkriterien berücksichtigt:

Tabelle 2: Zuschlagskriterien der Baurechtsvergabe

Ref.	Gewichtung	Kriterium
1	35%	Nutzungskonzept (volkswirtschaftlicher Nutzen, Einbindung ins Quartier und Aufwertungscharakter, Bebauungsdichte, öffentliche Räume und Grünflächen, Erschliessung etc.)
2	15%	Mobilitäts-, Energie- und Ökologiekonzept
3	40%	Erfahrung und Organisation der Bauträgerschaft (Schlüsselpersonen, Referenzprojekte in ähnlichem Umfang)
4	10%	Finanzkraft und Finanzierungskonzept (über den Finanzierungsnachweis hinaus)

4.2.5 Jury

Der Stadtrat setzt eine Jury mit Vertretungen des Finanzreferates (Immobilien), des Baureferates (Stadtplanung) sowie des Sozial- und Sicherheitsreferates (Quartierentwicklung) ein.

Der abschliessende Zuschlag erfolgt durch den Stadtrat.

4.3 Architekturwettbewerb

In diesem Kapitel sind die Vorgaben für die Projektentwicklung festgehalten.

4.3.1 Durchführung des Architekturwettbewerbes

Für den Architekturwettbewerb werden die wichtigsten Eckpunkte vorgegeben:

- Offener oder selektiver Wettbewerb in Anlehnung an SIA 142/143.
- Öffentliche Ausschreibung für Teams aus den Disziplinen Architektur und Landschaftsarchitektur.
- Falls ein selektiver Wettbewerb gewählt wird, sind mindestens drei 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 mindestens bis und mit Bauprojekt mit allen Leistungen und in den nachfolgenden Phasen mindestens mit planerischen Leistungen und der gestalterischen Leitung beauftragt. Die Konditionen sind gemäss SIA 102 zu definieren.

4.3.2 *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.
- Die Verfahrenskosten sind von der Bauträgerschaft zu übernehmen.
- Die Aufwände für die Vertretung der Stadt im Preisgericht trägt die Stadt Schaffhausen.
- Für die Sitzungen der Jury können die Räumlichkeiten der Stadt Schaffhausen kostenlos genutzt werden.
- Für die öffentliche Ausstellung der Wettbewerbsprojekte können die Räumlichkeiten der Stadt Schaffhausen kostenlos genutzt werden.

4.3.3 *Entwicklungsziele und Vorgaben*

Es 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 «Hafeteckel» folgende Entwicklungsziele erreichen:

- Erweiterung des Gewerbe- und Wohnangebots der Stadt Schaffhausen
- Vielfältiges Wohnangebot und hohe Wohnqualität, qualitätsvolle Gestaltung und Dialog mit baulichem Kontext
- Einhaltung der Vorgaben aus dem Quartierplan

Für die Entwicklung des Baurechtsgrundstücks gelten folgende planungsrechtliche Vorgaben:

- Bebaute Grundstücke mit Gebäuden mit den Assekuranznummern 1190, 1190B 2448, 2448A, 2453, 2453A und 2453B.
- Grundstücksfläche 5'685 m²
- Sonderzone Ebnat West
- Max. Baumasse = 45'480 m³ (mit Quartierplan)
- Lärmempfindlichkeitsstufe ES III

5. Zuständigkeiten

Für die einzelnen für die Abwicklung notwendigen Geschäftsfälle gelten folgende Zuständigkeiten:

Geschäftsfall	Kompetenz
Kauf Teilgrundstück GB 3121 für 814'300 Fr.	Über den <u>Kauf von Liegenschaften</u> bis zu einem Landwert von 1 Mio. Franken kann der Stadtrat gestützt auf Art. 44 lit. c der Stadtverfassung entscheiden. Da das Kaufgeschäft entsprechend der Vereinbarung mit den Grundstückeigentümern nur in Kombination mit der Erfüllung übrigen Vertragspunkten möglich ist, wird die Genehmigung des Kaufes dem Grossen Stadtrat beantragt (Antragsziffer 2).
Übernahme Baurecht für Teilgrundstück mit Landwert von 1'615'350 Fr.	Die <u>Übernahme von Baurechten</u> (Stadt als Baurechtsnehmerin) mit Landwert von über 1 Mio. Franken obliegt (gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I der Stadtverfassung) dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz.
Kompetenz für mögliche spätere käufliche Übernahme des das Baurecht betreffende Grundstück mit Landwert von 1'615'350 Fr.	Über den <u>Kauf von Liegenschaften</u> mit einem Landwert zwischen 1 und 2 Mio. Franken entscheidet (gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I der Stadtverfassung) der Grosse Stadtrat in abschliessender Kompetenz. Mit der Antragsziffer 3 wird diese Kompetenz, welche zur Unterzeichnung des Baurechtsvertrages mit der Grundeigentümerschaft notwendig ist, an den Stadtrat delegiert.
Vergabe des gesamten Baurechtsgrundstückes mit Gesamtlandwert von 6'878'850 Fr.	Die <u>Vergabe von Baurechten</u> mit einem Landwert über 1 Mio. Franken obliegt (gem. Art. 27 Abs. 1 lit d in Verbindung mit Art. 44 lit. I der Stadtverfassung) dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz. Mit der Antragsziffer 4 wird beim Grossen Stadtrat eine Kompetenzdelegation an den Stadtrat beantragt, damit letzterer das Vergabeverfahren gemäss den in der Vorlage beschriebenen Rahmenbedingungen durchführen kann.

6. Würdigung und finanzielle Auswirkungen

Mit der Klärung der Eigentumsverhältnisse und der Einigung mit den bisherigen Grundstückbesitzern wird es möglich, das Areal «Hafeteckel» gesamtheitlich und im Interesse der Stadt Schaffhausen zu entwickeln.

Die Entwicklung des Areals ist volkswirtschaftlich wertvoll für die Stadt Schaffhausen: Es entstehen Wohnungen und Arbeitsplätze in Altstadtnähe von szenarisch ca. 640 m² Verkaufsfläche, 1270 m² Gewerbenutzungen, 3'870 m² Dienstleistungsfläche und ca. 85 Wohnungen. Mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept ist sichergestellt, dass auch attraktive Frei- und Grünräume entstehen. Die Baurechtsabgabe löst seitens Baurechtsnehmerschaft Investitionen in der Grössenordnung von 40 Mio. Franken aus.

Die Entwicklung des bisher schlecht genutzten Areals entspricht der stadträtlichen Strategie, bereits bebaute Areale im volkswirtschaftlichen Interesse zu entwickeln und zu verdichten. Auf diese Weise kann die Stadt wachsen und gleichzeitig bleiben für die Natur und die Erholung wichtige Grünflächen erhalten.

Durch die Baurechtsabgabe profitiert die Stadt nach den aktuellen Rahmenbedingungen von jährlichen Baurechtszinsen im Umfang von ca. 172'500 Franken, wovon ca. 40'000 Franken an die Baurechtsgeberin des Teilgrundstücks von GB 3121 abfliessen³.

Die Arealentwicklung ist ein gutes Beispiel für die Wirksamkeit der aktiven städtischen Bodenpolitik und der Innenentwicklung gemäss Richtplan Siedlung. Durch die gezielte Mitwirkung im Immobilienmarkt wird eine ganzheitliche Entwicklung ermöglicht oder zumindest stark beschleunigt.

³ Berechnungsgrundlagen: Landwert gesamt 6.9 Mio. Fr., Referenzzinssatz 1.75%, Risikozuschlag 0.75%; Baurechtszins gesamt = 6.9 Mio. Fr. x (1.75% + 0.75%); Landwert Teilgrundstück 1.6 Mio. Fr.; Baurechtszins für Teilgrundstück = 1.6 Mio. Fr. x (1.75% + 0.75%)

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 4. Juni 2024 betreffend «Entwicklung Areal Hafeteckel».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Kauf des Teilgrundstücks auf GB 3121 im Umfang von ca. 673 m² zum Preis von 814'300 Franken zu den in der Vorlage (Kap. 3.1.2.1) genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Übernahme des Baurechts für das Teilgrundstück von GB 3121 im Umfang von ca. 1'335 m² zu den in der Vorlage (Kap. 3.1.2.2) genannten Bedingungen zu. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, das Baurecht betreffende Teilgrundstück von GB 3121 auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin käuflich zu erwerben.
4. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal «Hafeteckel» (GB Nr. 3121, 3122 und 3123) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 4.2) im Baurecht zu vergeben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.;