



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen Geschäftsprüfungskommission

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 20. November 2025

zur Vorlage des Stadtrats vom 13. Februar 2024: Umstellung alte Baurechtsverträge auf Referenzzinssatz

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) hat die Vorlage «Umstellung alte Baurechtsverträge auf Referenzzinssatz» an 5 Sitzungen eingehend beraten.

Mit diesem Bericht informiert die GPK über den Beratungsablauf und unterbreitet Ihnen die überarbeiteten Anträge.

1. Beratungsablauf

Die Vorlage wurde von Stadtrat Daniel Preisig, Marijo Caleta (Stv. Stadtschreiber) und Florian Keller (Abteilungsleiter Immobilien) ausführlich vorgestellt und Vertiefungsfragen beantwortet. Die Beratungen haben sich über eine längere Zeit hingezogen, da die bereits in der GPK verabschiedete Vorlage nach einem Rückkommensantrag wieder aufgenommen wurden um neue Erkenntnisse vertieft zu diskutieren und die Gelegenheit wahrzunehmen, grundsätzliche Fragen zum Instrument Baurecht zu diskutieren. Dazu hat sie auch einen externen Sachverständigen, Dr. Christian Schuster, Leiter Rechtsdienst und Baurechte beim Kanton Basel Stadt hinzugezogen.

Eintreten war unbestritten und wurde ohne Gegenantrag beschlossen.

In der Schlussabstimmung wurde die Vorlage mit 5 : 0 Stimmen, bei 1 Enthaltung und 1 Abwesenheit, verabschiedet.

2. Diskussion und Anträge

a) Rechtssicherheit herstellen

Die GPK ist sich einig, dass die Baurechtsverträge der Stadt Schaffhausen auf Parametern beruhen müssen, welche allgemein anerkannt und wirtschaftlich real und zukunftsfruchtig sind. Im Jahre 2018 wurden das Modell für die Baurechtsvergaben standardisiert. Diese neuen Bedingungen gelten für Neuabschlüsse und Aktualisierungen von Baurechtsverträgen. Da Baurechtsverträge über Laufzeiten von mehreren Jahrzehnten verfügen, bestehen immer noch viele Baurechtsverträge, welche vor 2018 abgeschlossen wurden. Diese weisen keine standardisierten Bedingungen aus und verfügen über eine hohe Diversität von Vertragsbestandteilen (Zinssätze, Heimfallregelungen, Landwertrichtlinien). Eine Anpassung aller Baurechtsverträge auf den hypothekarischen Referenzzinssatz des Bundes (zzgl. Risikozuschlag) und eine Abkehr vom Zinssatz der 1. Alt-Hypotheken der Schaffhauser Kantonalbank ist wünschenswert. Die GPK befürwortet dass der Stadtrat den betroffenen Baurechtsnehmern entsprechende erweiterte Umstellungsangebote unterbreitet.

b) Altrechtliche Verträge auf Richtlinie anpassen

Die GPK stösst sich an den teilweise sehr unvorteilhaften Bestimmungen zur Anpassung des Landwerts in den älteren Baurechtsverträgen. Dadurch werden teilweise Landwerte zementiert, welche bereits heute um ein Mehrfaches unter den Verkehrswerten liegen. Diese Entwicklung wird sich mit zunehmender Laufzeit dieser Verträge verschärfen. Die GPK erwartet daher vom Stadtrat, dass er seine Praxis fortsetzt und bei jeder sich bietenden Gelegenheit eine Anpassung der Baurechtsverträge auf die geltende Richtlinie zur Vergabe von Baurechten wahrnimmt und Baurechtsnehmern eine vorteilhafte Umstellung ihrer Verträge mit dementsprechenden Vertragsbestandteilen zu ermöglichen.

c) Überprüfung der Baurechtsparameter

Im Rahmen der Beratungen der Vorlage wurden grundsätzliche Diskussionen zu einzelnen Baurechtsparametern und dem aktuellen Modell geführt. Es wurde jedoch einhellig festgehalten, dass dies einer gesonderten Betrachtung bedarf und deshalb nicht im Rahmen dieser Vorlage abgewickelt werden kann. Vorliegend geht es in erster Linie um die Umstellung des massgeblichen Referenzzinssatzes der auf einer rechtlichen Grundlage basiert.

Stattdessen sollen substanzielle Anpassungen geprüft und Gegenstand einer separaten Vorlage bilden. Der Stadtrat soll daher beauftragt werden, das Schaffhauser Baurechtsmodell (traditionelles Baurecht) mit anderen Modellen zu vergleichen und zu überarbeiten. Baurechtsparameter wie Heimfallquoten, Landwertanpassungen und Gerichtsbarkeiten sind zu überprüfen. Die GPK hat dazu eine 3. Antragsziffer hinzugefügt. Der Stadtrat unterstützt dieses Vorgehen.

Anträge

(Änderungen sind fett und kursiv):

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 13. Februar 2024 betreffend «Umstellung alte Baurechtsverträge auf Referenzzinssatz» **und vom Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 20. November 2025.**
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, bestehende Baurechtsverträge, welche als massgeblichen Zinssatz auf den Hypothekarzins der 1. Althypothek der Schaffhauser Kantonalbank abstützen, auf den hypothekarischer Referenzzinssatz zzgl. Risikozuschlag bei gleichzeitiger Anpassung der Landwerte umzustellen, so dass die Baurechtszinsen im Umstellungszeitpunkt unverändert bleiben.
3. **Der Stadtrat wird beauftragt, das derzeit geltende Baurechtsmodell der Stadt Schaffhausen grundlegend zu überprüfen und dem Grossen Stadtrat in den nächsten zwei Jahren eine Vorlage zur Erneuerung der Baurechtskonditionen (Revision der Richtlinien zur Baurechtsvergabe RSS 700.4 und ggf. der Stadtverfassung RSS 100.1) zu unterbreiten.**

Für die Geschäftsprüfungskommission
des Grossen Stadtrats:



Thomas Stamm (SVP), Präsident

Daniel Spitz (GLP)
Romina Loliva (SP)
Res Hauser (SVP)
Roland Hauser (Die Mitte)
Daniela Furter (Grüne)
Thomas Weber (SP)

Schaffhausen, 20. November 2025