

An den  
Grossen Stadtrat

Vorlage des Stadtrats vom 20. Januar 2026

**VdSR «Baurechtsabgabe Liegenschaft Ringkengässchen»**

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat die Vorlage zur «Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen 5 (GB Nr. 626)».



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Strategiebeschluss des Grossen Stadtrates

Der Grosse Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 29. November 2022<sup>1</sup> mit 22 : 8 Stimmen und 2 Enthaltungen der Strategie im Grundsatz zugestimmt, dass auf dem Geissberg ein Kinderzentrum errichtet werden und die heute als Kinderkrippe genutzte Liegenschaft am Ringkengässchen nach dem Umzug der Krippe im Baurecht abgegeben werden soll.

An dieser Sitzung wurde ein Planungskredit für das Kinderzentrum Geissberg bewilligt und der Stadtrat wurde beauftragt, für beide Strategiebestandteile (Kinderkrippe Geissberg und Baurechtsabgabe der Liegenschaft am Ringkengässchen) entsprechende Vorlagen zu auszuarbeiten.

Der Investitionskredit zum Kinderzentrum Geissberg wird dem Grossen Stadtrat vom Stadtrat in einer parallelen Vorlage unterbreitet (vgl. VdSR vom 20. Januar 2026 betreffend «Neubau Kinderzentrum Geissberg»).

### 1.2 Grundstück

Das Grundstück mit der GB Nr. 626 umfasst 983 m<sup>2</sup> und beinhaltet neben dem Gebäude auch Frei- und Grünflächen.

Abbildung 1: Situation GB Nr. 626 (Quelle: gis.sh.ch)



---

<sup>1</sup>Beschlussprotokoll Nr. 19 der Grossstadtratssitzung vom 29. November 2022: <https://www.stadt-schaffhausen.ch/docn/4478194/Ratsbeschlussprotokoll.pdf>; Vorlage des Stadtrates vom 17.05.2022 betreffend «Kinderzentrum Geissberg – Strategie und Planungskredit»: [https://www.stadt-schaffhausen.ch/docn/3864337/VdSR\\_KIZ\\_Geissberg\\_Strategie\\_und\\_Planungskreditvorlage.pdf](https://www.stadt-schaffhausen.ch/docn/3864337/VdSR_KIZ_Geissberg_Strategie_und_Planungskreditvorlage.pdf)

### 1.3 Sanierungsbedarf Liegenschaft

Die Liegenschaft Ringkengässchen erweist sich als stark sanierungsbedürftig. Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1949 und verfügt seither über die gleiche Grundstruktur. Eine energetische Sanierung und die Sanierung der Haustechnik sind dringend notwendig.

## 2. Baurechtsabgabe Liegenschaft Ringkengässchen

Die sanierungsbedürftige Liegenschaft Ringkengässchen soll nach dem Umzug der Kinderkrippe in das Kinderzentrum Geissberg im Baurecht zwecks Entwicklung abgegeben werden.

Das Verfahren wird analog der Baurechtsvergabe des Oberhauses so ausgestaltet, dass gemeinnützige Wohnbauträger bevorzugt werden.

### 2.1 Baurechtsbedingungen

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

Tabelle 2: Baurechtsbedingungen

|                                    | gemeinnütziger<br>Wohnbauträger | anderer Träger |
|------------------------------------|---------------------------------|----------------|
| Landwert zu Beginn des Baurechtes* | 1'456'000 Franken               |                |
| Heimfall-Quote                     | 75 %                            | 80 %           |
| Risiko-Zuschlag                    | 0.50 %                          | 0.75 %         |
| Baurechtsdauer                     | 100 Jahre                       |                |
| Rabatt                             | 25 %                            | 0 %            |
| Substanzwert des Gebäudes*         | 1'089'000 Franken               |                |

\* Gemäss Wertbestimmung des Amtes für Grundstückschätzungen. Zum Zeitpunkt der Vergabe wird eine aktualisierte Bewertung basierend auf dem eingegebenen Projekt eingeholt.

Eine Fusswegverbindung über das Grundstück vom Ringkengässchen zum Rheinhof ist in jedem Fall zu erhalten.

Im Übrigen gelten die allgemeinen Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen vom 1. Januar 2024<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [https://www.stadt-schaffhausen.ch/\\_docn/4991503/Allgemeine\\_Baurechts\\_Bedingungen\\_AGBB.pdf](https://www.stadt-schaffhausen.ch/_docn/4991503/Allgemeine_Baurechts_Bedingungen_AGBB.pdf)

## 2.2 Vergabeverfahren

Das Vergabeverfahren soll in zwei Stufen durchgeführt werden:

- In einer ersten Stufe werden nur gemeinnützige Träger zugelassen. Die Einreichungsfrist wird so gewählt, dass auch für neu gegründete Genossenschaften bzw. Stiftungen genügend Zeit für die Beantragung von Fördergeldern (z.B. beim Fonds de Roulement) bleibt.
- Sofern nicht mindestens zwei gültige Bewerbungen eingehen, kann der Stadtrat in einer zweiten Stufe das Vergabeverfahren durch Ansetzen einer zweiten Frist auch für nicht-gemeinnützige Träger öffnen.

**Tabelle 3: Zuschlagskriterien bei der Baurechtsvergabe**

| Ref. | Gewichtung | Kriterium                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1    | 40 %       | <b>Wertvoller Beitrag zur Attraktivierung der Altstadt wie:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Öffentliche Nutzungen und/oder</li><li>– Hohe Nutzungsdichte, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder innovative Wohnformen und/oder</li><li>– Nutzungen mit grossem wirtschaftlichem Mehrwert für die Stadt Schaffhausen.</li></ul> |
| 2    | 20 %       | <b>Qualität des Sanierungskonzeptes</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Qualität der baulichen Entwicklung</li><li>– Ökologie (Ressourcen, Energie)</li><li>– Qualität des Freiraums</li></ul>                                                                                                                                       |
| 3    | 20 %       | <b>Finanzierungskonzept, Finanzkraft des Baurechtsnehmers (über Finanzierungsnachweis hinaus)</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| 4    | 20 %       | <b>Erfahrung, Organisation, Schlüsselpersonen und Referenzprojekte der Bauträgerschaft inkl. Partnerunternehmen</b>                                                                                                                                                                                                                          |

Der Stadtrat setzt eine Jury mit Vertretungen aus dem Finanzreferat (Immobilien) und dem Baureferat (Stadtplanung) ein.

Der abschliessende Zuschlag und die Baurechtsvergabe erfolgt durch den Stadtrat, nachdem der Grosse Stadtrat mit dieser Vorlage die Kompetenz dazu delegiert hat.

## 3. Finanzielle Auswirkungen

Für die Baurechtsvergabe wird das Grundstück und die Liegenschaft in das Finanzvermögen umgewidmet, was einen erfolgswirksamen Buchgewinn von voraussichtlich 2.545 Mio. Franken zur Folge hat. Diese Umwidmung ist auch im Zusammenhang mit einer für den Bau des Kinderzentrums Geissberg benötigten Parzelle und der damit verbundenen Umwidmung vom Finanz- ins Verwaltungsvermögen zu verstehen. Diese Umzonung wurde vom Grossen Stadtrat am 5. März 2024 beschlossen<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> Vgl. Diskussion und Beschluss zur Vorlage «Zonenplanänderung Nr. 24 Kinderzentrum Geissberg auf Grundstück Nummer 2131 (Teilfläche)»: <https://www.stadt-schaffhausen.ch/vorlagenstadtrat/1955575>

Die mit der Baurechtsabgabe verbundene Veräusserung des Gebäudes führt zu einem Mittelzufluss für die Stadt von voraussichtlich 1'089'000 Franken.

Die Stadt kann mit jährlichen Baurechtszinsen von mindestens 23'000 bis 33'000 Franken rechnen. Bei steigenden Landwerten oder steigenden Zinsen erhöhen sich die Erträge.

#### **4. Zeitplan**

Das Vergabeverfahren wird zeitlich so abgewickelt, dass den Bewerberinnen und Bewerbern genügend Zeit für die Bewerbung und die Projektentwicklung bleibt und die Übergabe des Gebäudes möglichst zeitverzugslos nach dem Umzug der Kinderkrippe vollzogen werden kann. Die Ausschreibung erfolgt erst nach dem Volksentscheid zum Kinderzentrum Geissberg.

#### **5. Zuständigkeiten**

Es gelten folgende Zuständigkeiten:

1. Baurechtsvergaben mit einem Landwert von über 1 Mio. Franken (Marktwert Landwert Parzelle «Ringkengässchen» gemäss AGS: 1'456'000 Franken) liegen in der abschliessenden Zuständigkeit des Grossen Stadtrats (Art. 44 lit. I Stadtverfassung).
2. Im Zusammenhang mit der Baurechtsvergabe vollzogene Veräusserung von Gebäuden im Wert von 1 Mio. bis 2 Mio. Franken (Substanzwert Gebäude «Ringkengässchen» gemäss AGS: 1'089'000 Franken) liegen in der abschliessenden Zuständigkeit des Grossen Stadtrates (Art. 27 Abs. 1 lit. c Stadtverfassung).

#### **6. Würdigung**

Durch die Baurechtsabgabe wird die Liegenschaft am Ringkengässchen 5 ohne Investitionsbedarf für die Stadt für eine neue, passendere Nutzung entwickelt. Die Stadt profitiert zudem von Baurechtszinsen.

Das koordinierte Vorgehen verhindert, dass nach dem Umzug der Kinderkrippe ins Kinderzentrum Geissberg ein Leerstand entsteht.

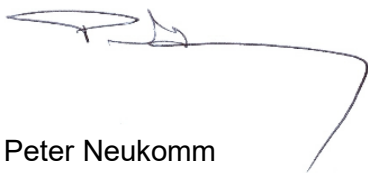
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

**Anträge:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 20. Januar 2026 betreffend «Baurechtsabgabe Liegenschaft Ringkengässchen».
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, die Liegenschaft Ringkengässchen (GB Nr. 626) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 2) im Baurecht zu vergeben.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses steht unter dem Vorbehalt des Zustandekommens eines rechtsgültigen Beschlusses zur Investition in das Kinderzentrum Geissberg (vgl. VdSR vom 20. Januar 2026 betreffend «Neubau Kinderzentrum Geissberg»).

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Marijo Caleta  
Stadtschreiber i.V.