

Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht

vom 22. Mai 2018

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.

Der Grosse Stadtrat,

aufgrund von Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011,

erlässt die folgenden Richtlinien:

A. Einleitung

Art. 1

¹ 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.

Liegenschafts-
politik

² 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.

Art. 2Vergabe-
kompetenz

¹ Die Kompetenz zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht steht gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. d der Stadtverfassung vom 25. September 2011 dem Grosse Stadtrat zu. Vorbehalten ist eine allfällige Kompetenz des Stadtrates zur selbständigen Vergabe und Verlängerung von Baurechten gemäss der Stadtverfassung.

² Der Grosse Stadtrat entscheidet auf Antrag des Stadtrates.

Art. 3Erläuterungen
zum Baurecht

¹ Das Baurecht richtet sich nach den Art. 675 und 779 ff. des Zivilgesetzbuches (ZGB).

² Die Vergabe von Baurechtsgrundstücken erfolgt durch den Abschluss von Baurechtsverträgen zwischen der Stadt und den Baurechtnehmern/den Baurechtnehmerinnen. Die Baurechte werden als Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen.

³ 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.

⁴ 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.

⁵ Für die Baurechtsgrundstücke haben die Baurechtnehmer/die Baurechtnehmerinnen für die Dauer der Baurechtsverträge einen Baurechtszins zu entrichten.

⁶ 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.

B. Ausschreibung und Vergabeprozess

Art. 4

¹ Kleinere Baurechtsgrundstücke für Wohnbauten können ohne Ausschreibung vergeben werden. Grössere Grundstücke für Wohnbauten bedürfen vorgängig einer Vergabe der öffentlichen Ausschreibung zwecks Durchführung eines Wettbewerbes.

Ausschreibung und Vergabeprozess
a) für Wohnbauten

² 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.

³ Die Durchführung eines anschliessenden Wettbewerbes sowie der Zuschlag des Baurechtes obliegen dem Stadtrat.

⁴ Bei Vergabe an gemeinnützige Wohnbauträger¹ wird der Wettbewerb in der Regel durch diese durchgeführt.

⁵ 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.

⁶ Baurechtsgrundstücke für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten werden unabhängig von ihrer Grösse unter Berücksichtigung des volkswirtschaftlichen Nutzens vergeben.

b) für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten

⁷ Für die Vergabe von Baurechtsgrundstücke für Sport, Kultur, Landwirtschaft oder andere Nutzungen im öffentlichen Interesse können einzelfallweise andere Vorgaben definiert werden.

c) für übrige Bauten

Art. 5

Die Ausschreibungsunterlagen enthalten Informationen über

- die Lage und Grösse der Baurechtsgrundstücke,
- den Beschrieb der Baurechtsgrundstücke,
- den Erschliessungsgrad der Baurechtsgrundstücke,
- die vorgesehene Baurechtsdauer,
- die aktuellen Baurechtslandwerte,

Ausschreibungsunterlagen

¹ 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.

- die aktuellen Substanzwerte bestehender Bauten und Anlage-
teile auf den Baurechtsgrundstücken,
- die vorgesehene Höhe des Baurechtszinses,
- die vorgesehenen Anpassungsmodalitäten des Landwertes,
- die vorgesehenen Modalitäten der Heimfallentschädigung
nach Ablauf der Vertragsdauer und
- die vorgesehene Verteilung anfallender Grundbuchgebühren,
Vermessungskosten und Kosten der Liegenschaftsbewertung
und
- die Beurteilungskriterien.

C. Inhalt der Baurechtsverträge

Art. 6

Inhalt im
Allgemeinen

Die nachfolgenden Bestimmungen regeln die inhaltliche Ausgestaltung der zentralen Vertragsbestandteile beim Abschluss von Baurechtsverträgen. Der Stadtrat erlässt basierend auf diesen Richtlinien Allgemeine Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen (AGBB), welche jeweils Bestandteil des Baurechtsvertrages bilden. In die Baurechtsverträge können von Fall zu Fall zusätzliche Bestimmungen aufgenommen werden.

Art. 7

gemeinnützige
Wohnbauträger

Für Baurechtsvergaben ausschliesslich an gemeinnützige Wohnbauträger können in 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.

Art. 8

Dauer

¹ 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.

² Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, bis spätestens neun Monate nach dem Zuschlag des Baurechts durch die zuständige Behörde entweder eine bewilligungsfähige Baueingabe oder einen genehmigungsfähigen Quartierplan einzureichen. In diesem

Falle hat die Baurechtsberechtigte die bewilligungsfähige Baueingabe bis spätestens neun Monaten nach Rechtskraft des Quartierplans einzureichen. 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.

³ Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, der Stadt im Falle einer vorzeitigen Beendigung des Vertragsverhältnisses gemäss Art. 8 Abs. 2 eine Entschädigung in der Höhe von mindestens Fr. 5000.- zu entrichten. Die Höhe des Betrages kann in Abhängigkeit zum Aufwand der Stadt auch erhöht werden. Sie wird jeweils im Einzelfall vertraglich festgelegt.

Art. 9

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.

Definition der Baurechtsfläche

Art. 10

¹ Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen ist den Baurechtsberechtigten vertraglich zuzusichern.

Unbebaute Flächen der Baurechtsgrundstücke

² 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.

Landwert

Art. 11

¹ Zur Ermittlung der Baurechtslandwerte ist eine Bewertung der Grundstücke durch das Amt für Grundstücksschätzungen vorzunehmen.

² Für bestehende Bauten und Anlageteile sind in den Baurechtsverträgen die durch das Amt für Grundstücksschätzungen ermittelten Verkehrswerte aufzunehmen.

³ Für gemeinnützige Wohnbauten ist die Landwertermittlung gemäss Abs. 1 und 2 basierend auf der Kostenmiete vorzunehmen.

⁴ Die auf dem Grundstück erstellten Kunstbauten, Bepflanzungen, Oberflächenversiegelungen und dergleichen, werden beim Verkehrswert berücksichtigt.

Art. 12

Landwert-
anpassung

¹ Der Baurechtslandwert wird erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

² Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre und erstmals zehn Jahre nach Baurechtsbeginn mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzung angepasst.

³ Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.

⁴ 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.

Art. 13

Berechnung des
Bau-
rechtszinses

¹ 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 %.

² 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. Der Basiszins beträgt mindestens 1.50 %. 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.

³ Zuzüglich zu den Baurechtszinsen fällt eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von Fr. 250.-- bei einer Parzelle bis 1000 m² bzw. von Fr. 500.-- bei über 1000 m² an. Die Gebühr wird alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst.

⁴ Der Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Stadt zur Zahlung fällig.

⁵ Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts.

Art. 14

¹ Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute wie folgt addiert: Risikozuschlag

- 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 %
- d) für Gewerbe- und Industriebauten: 0.75 % bis 1.50 %

² Für Spezialbauten wie zum Beispiel Sportanlagen wird der Risikozuschlag einzelfallweise festgelegt.

Art. 15

Basierend auf der Kategorie der Baute werden folgende Rabatte auf dem Baurechtszins gewährt: Rabatte

- 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 %.

Art. 16

¹ 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 sowohl beim ordentlichen als auch beim vorzeitigen Heimfall folgende maximale Heimfallentschädigungen gemäss den Verkehrswerten vorgesehen: Heimfallentschädigung

- Für nicht gemeinnützige 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 Baurechts oder die entschädigungslose Übernahme der Bauten durch die Stadt, sofern es in deren Interesse sein sollte.

² Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge, die eine andere Regelung enthalten, werden nach Möglichkeit angepasst.

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. 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. 19

Stockwerkeigentum

Die Begründung von Stockwerkeigentum durch Baurechtsberechtigte ist nicht gestattet.

Art. 20

Gebühren und Kosten

¹ 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.

² Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertung des Baurechtsgrundstückes gemäss Baurechtsvertrag ist die Stadt unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.

D. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Art. 21

Die Richtlinien treten mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat in Kraft.¹⁾ Inkrafttreten

Art. 22

Zum Zeitpunkt des Erlasses der Richtlinien bestehende Baurechtsverträge bleiben unter Vorbehalt von Art. 12 Abs. 2¹ bestehen. Bei Änderung, Erweiterung, Verlängerung oder Neuvergabe von Baurechtsverträgen nach Inkrafttreten dieser Richtlinien sind die neuen Bestimmungen anzuwenden. Übergangsbestimmungen

Fussnoten:

- 1 Sie ersetzen die Richtlinien vom 18. September 2012.

¹ Recte: Art. 12 Abs. 4.