

## FINANZREFERAT

Immobilien  
Stadthaus  
Postfach 1000  
CH-8201 Schaffhausen  
T + 41 52 632 55 21  
[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

An die  
Baurechts- oder Kaufinteressenten

### **Baurechtsabgabe oder Verkauf der Büroliegenschaft Stettenerstrasse 28 (GB 21227), Schaffhausen**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Einwohnergemeinde Schaffhausen schreibt in einem einfachen und offenen Vergabeverfahren die Büroliegenschaft an der Stettenerstrasse 28 (GB 21227) zur Abgabe im Baurecht oder zum Verkauf aus.





## 1. Ausgangslage

### 1.1 *Büroliegenschaft an der Stettenerstrasse 28, Schaffhausen*

An der Stettenerstrasse 28 befindet sich eine Büroliegenschaft im Eigentum der Stadt Schaffhausen.

Abbildung 1 und 2: Bilder Bürogebäude Stettenerstrasse 28







- Verkaufspreis des Gebäudes zum dannzumal gültigen Substanzwert gemäss Amt für Grundstückschätzungen (AGS) (Substanzwert im Februar 2021: 4'540'000 Franken)

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

Eine Neuentwicklung der Parzelle ist langfristig in Rücksprache mit der Stadt möglich, und zwar nach den dannzumal geltenden Vorgaben für qualitativvolles Bauen auf städtischen Baurechtsgrundstücken.

## **2.2 Verkauf der Liegenschaft**

Die Verkaufsbedingungen richten sich nach den Werten, die das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) als Verkehrsert ermittelt hat:

- Verkehrswert der Liegenschaft: 6'342'000 Franken (gemäss Schätzung AGS)

Bei Verkauf der Liegenschaft wird zu Gunsten der Stadt ein Vorkaufrecht für zehn Jahre im Grundbuch eingetragen.

## **3. Vergabeverfahren**

Die Baurechtsliegenschaft wie auch der Verkauf, werden hiermit in einem einfach gehaltenen, offenen Verfahren ausgeschrieben.

Bei mehreren Bewerbern werden Unternehmen bevorzugt, welche durch die Vergabe in der Stadt Schaffhausen angesiedelt werden können. Das gleiche gilt für bereits in Schaffhausen ansässige Unternehmen mit Erweiterungspotenzial.

Voraussetzung für eine Baurechtsvergabe oder den Verkauf ist der Nachweis der Finanzierbarkeit.

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

Die Stadt Schaffhausen ist frei, aus den eingegangenen Bewerbungen die nach ihrem Ermessen und gemäss den genannten Entwicklungszielen, die am besten geeignete Ausschreibungsteilnehmerin zu berücksichtigen. Über die Gründe für den Zuschlag wird keine Korrespondenz geführt. Die definitive Vertragsgestaltung sowie die entsprechende Zustimmung des Stadtrates bleiben vorbehalten.

Die Stadt Schaffhausen behält sich das Recht vor, das Ausschreibungsverfahren (ohne Angabe von Gründen) oder den Zeitplan jederzeit zu ergänzen, zu ändern, zu beenden oder eine ergänzende Ausschreibung durchzuführen.

Die Ausschreibungsteilnehmenden tragen alle Kosten im Zusammenhang mit ihrem Angebot selbst. Provisions- oder Goodwillzahlungen sind ausgeschlossen.



## 4. Angaben zum Objekt

### 4.1 Eckwerte der Liegenschaft

Die wichtigsten Daten zusammengefasst:

– Baujahr	1989
– Grundbuchnummer	21227
– Assekuranz-Nummer	7696
– Zone:	W4 mit 2883 m <sup>2</sup>
– Zone:	W2 mit 249 m <sup>2</sup>
– Lärmempfindlichkeitsstufe	II
– Grundstücksfläche gesamt:	3132 m <sup>2</sup>
– Nutzflächen (HNF)	1662
– Gebäudeversicherungswert:	4'238'000
– Gebäudevolumen (SIA 116):	7000
– Gebäudevolumen (SIA 416)	6755
– Parkplätze	39
– Heizung (Neuinstallation 2019)	Gas
– Letzte umfassende Innensanierung	2003
– Gebäudeverkabelung Typ	Cat. 5
– Glasfaseranschlüsse	
– Gut unterhaltene Liegenschaft	
– Deckenklimateure und Lüftungsanlage in Sitzungszimmern	

### 4.2 Beilagen

Folgende Unterlagen liegen diesem Dossier bei:

- Grundbuchauszug
- ÖREB-Kataster
- Gebäudeversicherungsausweis
- Grundrisspläne UG/EG/1. Obergeschoss
- Fotos
- Individuelle Bestimmungen zum Baurechtsvertrag
- Allgemeine Bestimmungen zum Baurechtsvertrag
- Richtlinien Energie und Bauökologie (REB) der Stadt Schaffhausen



## 4.3 Allgemeines

### Quartierinfrastruktur

Einkaufsmöglichkeiten sind im Quartier oder im nahegelegenen Zentrum von Herblingen vorhanden. Kindergarten und Schulen stehen in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung. Die öffentlichen Verkehrsmittel weisen eine hohe Fahrplandichte auf und die Bushaltestelle Hohberg liegt direkt vor der Liegenschaft.

### Sport

Die Stadt verfügt über diverse Sportmöglichkeiten wie: Schwimmbad, Hallenbad, Eisbahn, Fussballplätze, Sporthallen, diverse Sportvereine. Detailinformationen sind über die Stadtverwaltung erhältlich.

### Bevölkerung

36'971 Personen (Stand 31.12.2020)

### Steuerfuss 2021

Gemeindesteuerfuss 93% für natürliche und juristische Personen

Kantonssteuerfuss 102% für natürliche und juristische Personen

### Makroökonomische Beurteilung «Zentrumslage Schaffhausen»



Die Stadt Schaffhausen gehört mit seinen rund 37'000 Einwohnerinnen und Einwohnern zu den mittelgrossen Schweizer Städten. Schaffhausen ist die Hauptstadt des Kantons Schaffhausen (rund 83'152 Einwohner) und Zentrum einer lebendigen und eigenständigen kleinen Region zwischen Zürich und dem deutschen Bundesland Baden-Württemberg.

Den Charme Schaffhausens machen seine gut erhaltene und verkehrsfreie historische Altstadt und die schöne Lage am Rhein aus. Vom Munot, dem Wahrzeichen Schaffhausens bietet sich ein weiter Blick über die



einzigartige Stromlandschaft des Rheins und die bewaldeten Hügel des Randens, die Schaffhausen als grünen Gürtel umgeben. Rund drei Kilometer flussabwärts von Schaffhausen ist ein besonders eindrückliches Naturschauspiel zu bewundern: Der Rheinfall, mit 150 Breite und 23 Metern Höhe grösster Wasserfall Europas.

Schaffhausen bietet ein reichhaltiges kulturelles Angebot. In wirtschaftlicher Hinsicht ist der Name Schaffhausen vor allem durch seine Unternehmen aus den Bereichen der Metall- und Maschinenindustrie, der Chemie oder der Uhrenbranche bekannt geworden. Zahlreiche innovative kleine und mittlere Unternehmen, insbesondere im Bereich moderner Technologien und im Dienstleistungsbereich, haben stark an Bedeutung gewonnen und prägen heute die wirtschaftliche Landschaft Schaffhausens entscheidend mit. Daneben haben in neuer Zeit aber auch verschiedene internationale Unternehmen Schaffhausen dank guter wirtschaftlicher und fiskalischer Rahmenbedingungen, sowie der Anbindung an den Wirtschaftsraum Zürich, als Sitz oder Niederlassung gewählt. Die Zubringer zu den wichtigsten Hauptverkehrsträgern sind vorhanden. Durch den Ausbau der A 4 Richtung Winterthur auf vier Spuren dürfte sich in Zukunft auch die Individualverkehrsanbindung an den Wirtschaftsgrossraum Zürich merklich verbessern. Der Anschluss an das deutsche Schnellstrassennetz ist vollumfänglich gegeben. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs sind der Flughafen und Zürich mit einem Schienenanschluss im Taktfahrplan ab Schaffhausen via Winterthur und/oder Bülach erreichbar.

## **5. Besichtigungen und Kontakt**

Für Besichtigungen und Rückfragen melden Sie sich gerne bei:

Gabriela Brozius  
Immobilien / Stadthaus  
Krummgasse 2  
8200 Schaffhausen  
Tel. +41 52 632 54 26  
E-Mail: [gabriela.brozius@stsh.ch](mailto:gabriela.brozius@stsh.ch)

Schaffhausen, im Juli 2021



# Grundbuchauszug Liegenschaft Schaffhausen / 21227

Dieser Auszug hat keine rechtsgültige Wirkung!

## Grundstückbeschreibung

Gemeinde	2939 Schaffhausen
Grundstück-Nr	21227
Form der Führung	Eidgenössisch
E-GRID	CH 79087 88854 28
Fläche	3'132 m <sup>2</sup> ,
Letzte Mutation	Geometergeschäft: 2004/5019/0, AV-Mutation
Plan-Nr.	223
Belastete Teilflächen	
Lagebezeichnung	Neutrottenacker
Bodenbedeckung	Gebäudegrundfläche und Umgelände
Gebäude / Bauten	Industrie-/Gewerbebaute, Stettemerstrasse 28 Versicherungs Nr.: 7696 (Einzelobjekt)

## Anmerkungen aus amtl. Vermessung

Bemerkungen  
Dominierte Grundstücke Keine

## Eigentum

Alleineigentum 12.03.2001 834 Kauf  
Einwohnergemeinde Schaffhausen, Schaffhausen,

## Anmerkungen (Nur öffentliche Anmerkungen gemäss Art. 26 Abs. 1 c der Grundbuchverordnung)

26.01.1978 A UEB 50 Baulinienplan "Stettemerstrasse" ID.1000/000050

## Dienstbarkeiten

02.11.2004 2004/4613/0 (L) Näherbaurecht für Garagetrakt und Wendeplatz  
ID.2004/000432  
z.G. LIG Schaffhausen/21904  
z.G. SDR Schaffhausen/21916

## Grundlasten

Gemäss Grundbuch

## Vormerkungen

(Nachrückungsrechte siehe Pfandrechte)  
Gemäss Grundbuch

## Grundpfandrechte

Gemäss Grundbuch

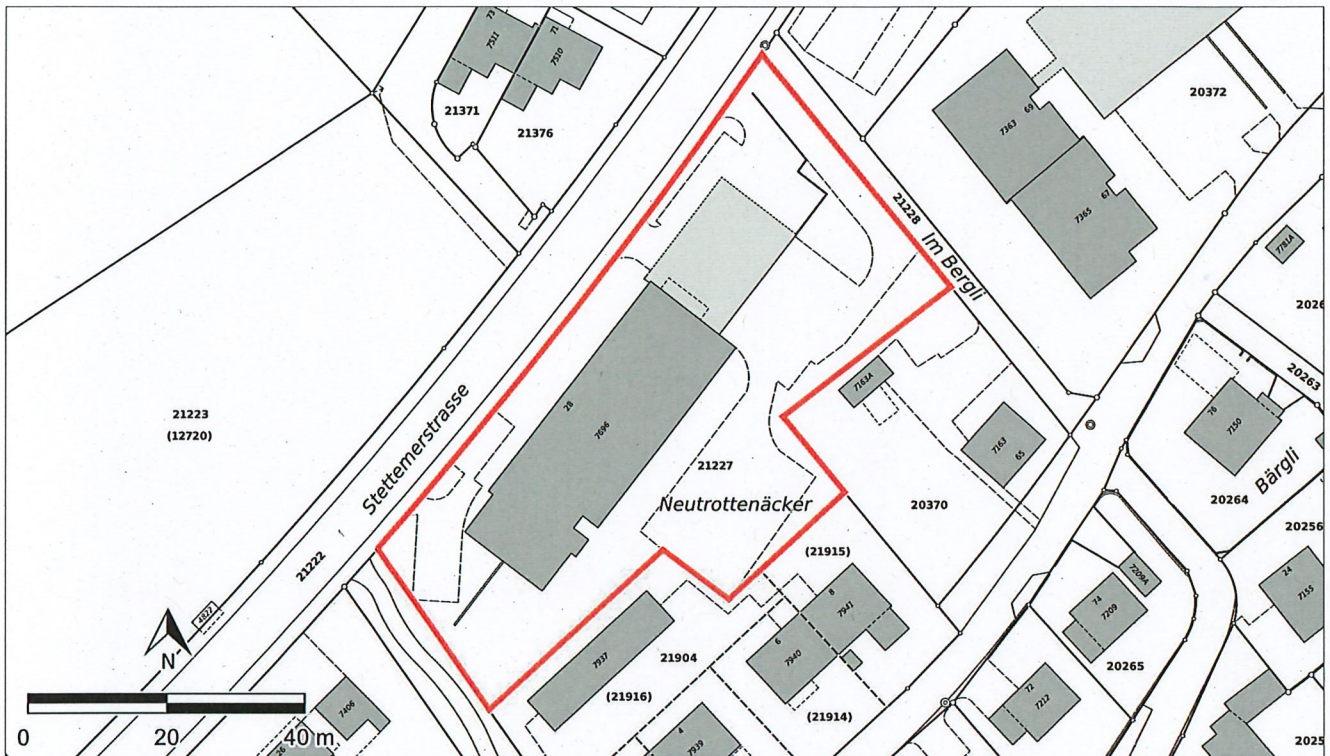
## Legende:

1. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten" und Vormerkungen": Die linke Kolonne enthält Datum und Beleg der Eintragung (rangbegründend). Die rechte Kolonne enthält das Datum und die Angabe von weiteren Belegen.
2. Zu "Anmerkungen", "Dienstbarkeiten", "Grundlasten", "Vormerkungen": L = Last; R = Recht; L/R = Last und Recht.
3. ID = Identifikations Nummer, L = Löschgeschäft

## Dieser Auszug wurde mit folgenden Optionen erstellt:

Historische Daten:	nicht anzeigen
Löschgeschäfte:	nicht anzeigen
Erweitertes Eigentum:	nicht anzeigen
Servitut-ID's:	anzeigen
Pfandrecht-ID's:	anzeigen
Weitere Rechtsgründe:	anzeigen
Gegeneinträge von Lasten/Rechten:	anzeigen
Gegeneinträge von Pfandrechten:	anzeigen

# Auszug aus dem Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) mit reduzierter Information



<b>Grundstück-Nr.</b>	<b>21227</b>
E-GRID	CH790878885428
Gemeinde (BFS-Nr.)	Schaffhausen (2939)
Fläche	3132 m <sup>2</sup>

<b>Auszugsnummer</b>	<b>5219c135-07b7-44b0-a6ef-0f05dbb10657</b>
Erstellungsdatum des Auszugs	01.06.2021
Katasterverantwortliche Stelle	Amt für Geoinformation, Mühlentalstrasse 105, 8200 Schaffhausen



# Übersicht ÖREB-Themen

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück 21227 in Schaffhausen betreffen

### Seite

3	Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)
5	Vorpublikation Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) (laufende Änderung)
6	Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, welche das Grundstück nicht betreffen

Planungszonen (kantonal/kommunal)  
Projektierungszonen Nationalstrassen  
Baulinien Nationalstrassen  
Projektierungszonen Eisenbahnanlagen  
Baulinien Eisenbahnanlagen  
Projektierungszonen Flughafenanlagen  
Baulinien Flughafenanlagen  
Sicherheitszonenplan  
Kataster der belasteten Standorte  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des Militärs  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich der zivilen Flugplätze  
Kataster der belasteten Standorte im Bereich des öffentlichen Verkehrs  
Grundwasserschutzzonen  
Vorpublikation Grundwasserschutzzonen (laufende Änderung)  
Grundwasserschutzareale  
Statische Waldgrenzen  
Waldabstandslinie

## Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, zu denen noch keine Daten vorhanden sind

### Allgemeine Informationen

Der Inhalt des ÖREB-Katasters wird als bekannt vorausgesetzt. Der Kanton Schaffhausen ist für die Genauigkeit und Verlässlichkeit der gesetzgebenden Dokumente in elektronischer Form nicht haftbar. Der Auszug hat rein informativen Charakter und begründet insbesondere keine Rechte und Pflichten. Rechtsverbindlich sind diejenigen Dokumente, welche rechtskräftig verabschiedet oder veröffentlicht worden sind. Mit der Beglaubigung des Auszugs wird die Übereinstimmung des Auszugs mit dem ÖREB-Kataster zum Zeitpunkt der Auszugserstellung bestätigt. Weitere Informationen zum ÖREB-Kataster finden Sie auf unserer Webseite ([www.agi.sh.ch](http://www.agi.sh.ch)).

### Grundlagedaten

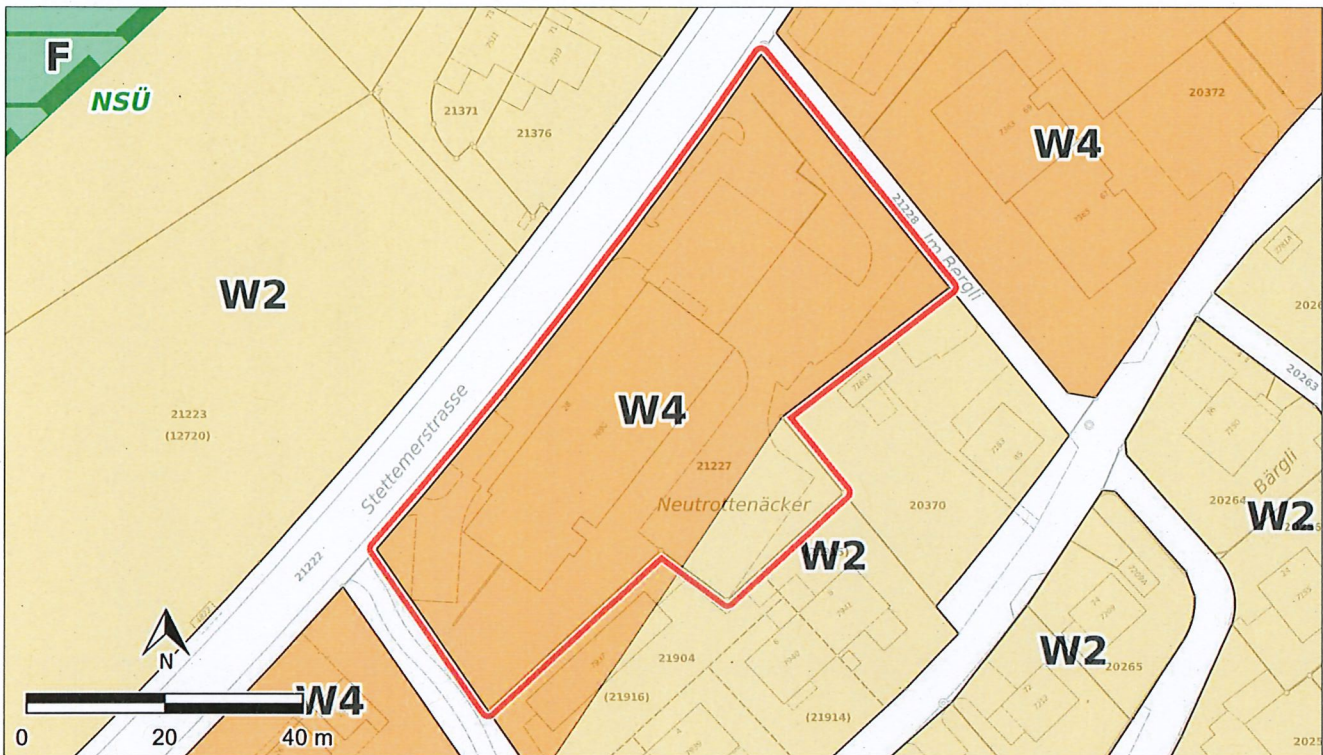
Daten der amtlichen Vermessung. Stand der amtlichen Vermessung:  
01.06.2021.

### Haftungsausschluss Kataster der belasteten Standorte (KbS)

Der Kataster der belasteten Standorte (KbS) wurde anhand der vom Bundesamt für Umwelt BAFU festgelegten Kriterien erstellt und wird fortwährend aufgrund neuer Erkenntnisse (z.B. Untersuchungen) aktualisiert. Die im KbS eingetragenen Flächen können vom tatsächlichen Ausmass der Belastung abweichen. Erscheint ein Grundstück nicht im KbS, besteht keine absolute Gewähr, dass das Areal frei von jeglichen Abfall- oder Schadstoffbelastungen ist. Bahnbetrieblich, militärisch und für die Luftfahrt genutzte Standorte liegen im Zuständigkeitsbereich des Bundes. Für weitere Informationen wenden Sie sich an die kantonale Alllastenfachstelle, Interkantonales Labor ([umwelt@ktsh.ch](mailto:umwelt@ktsh.ch)).



## Nutzungsplanung (kantonal/kommunal)



	Typ	Anteil	Anteil in %
<b>Legende beteiligter Objekte</b>	Wohnzone mit 2 Vollgeschossen [W2]	249 m <sup>2</sup>	8 %
	Wohnzone mit 4 Vollgeschossen [W4]	2883 m <sup>2</sup>	92 %
	Stand Baulinienerfassung	3132 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>	Freihaltezone [F]		
	überlagernde Naturschutzzone (kommunal) [NSÜ]		
	Verkehrs- u. übrige Flächen (Strassenzone) [Ü]		

### Vollständige Legende

[https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld\\_version=1.1.0&layer=sh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.grundnutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.ueberlagernde\\_nutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.linienbezogene\\_festlegung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.objektbezogene\\_festlegung&format=image/png&STYLE=default&](https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld_version=1.1.0&layer=sh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.grundnutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.ueberlagernde_nutzung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.linienbezogene_festlegung%2Csh.nutzungsplanung.rechtsgueltig.objektbezogene_festlegung&format=image/png&STYLE=default&)

### Rechtsvorschriften

Stand Baulinienerfassung Schaffhausen:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/2111>

D/Sp/28/13 Zonenplan SHA (2006): <https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1813>

D/Sp/28/13 Planungsbericht nach Art. 47 RPV:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1750>





---

## Gesetzliche Grundlagen

700.1 Schaffhausen Bauordnung 2006, Stand 2017:

<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1815>

SHR 700.100 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen: <https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>

SHR 700.101 Verordnung zum Baugesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>

SHR 814.100 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz: <https://www.lexfind.ch/tolv/74576/de>

SHR 814.101 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/71965/de>

SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung:

<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>

SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung: <https://www.lexfind.ch/tolv/205744/de>

---

## Weitere Informationen und Hinweise

-

---

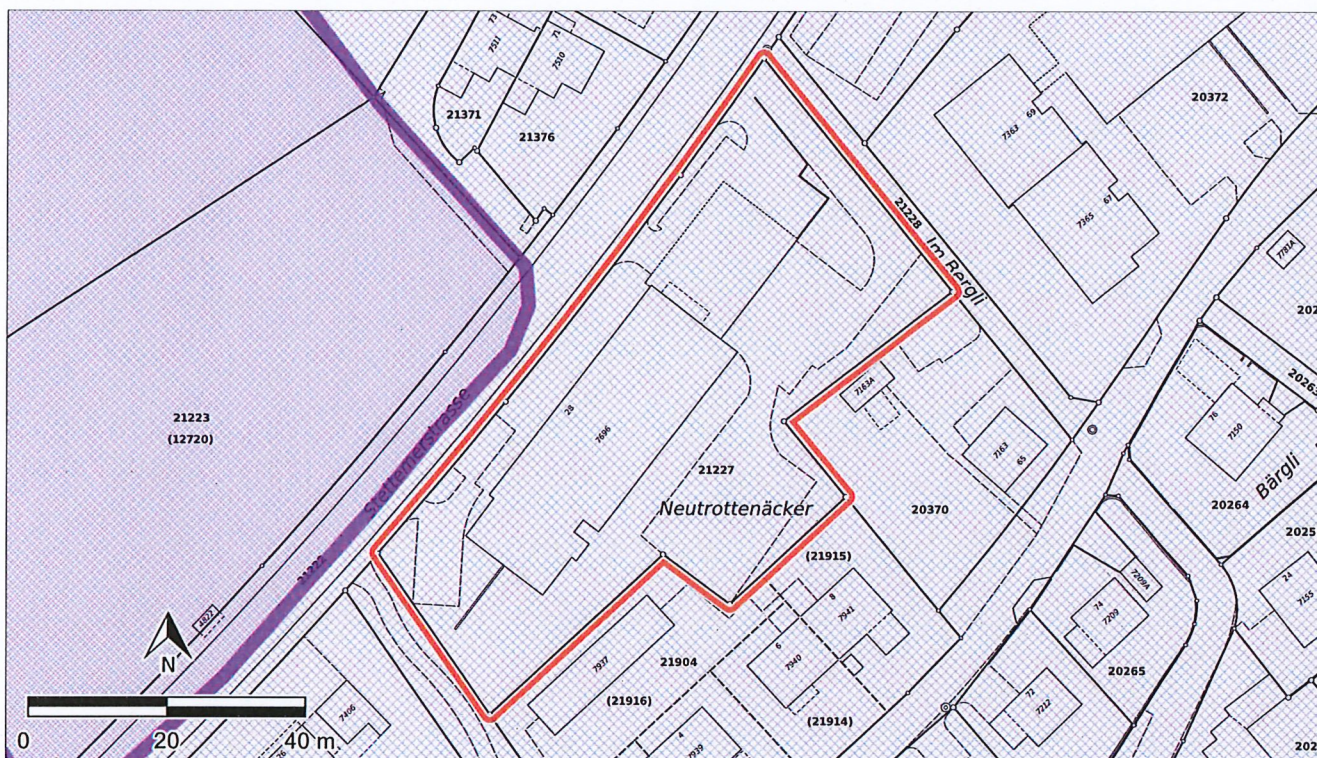
## Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:

<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Behorde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html>



## Vorpublikation Nutzungsplanung (kantonal/kommunal) (laufende Änderung)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Projektierte Objekte	3132 m <sup>2</sup>	100 %
<b>Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)</b>			
<b>Vollständige Legende</b>			
<a href="https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;slid_version=1.1.0&amp;layer=sh.nutzungsplanung.projektiert.objekt,sh.nutzungsplanung.projektiert.linie,sh.nutzungsplanung.g.projektiert.flaeche&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;">https://wms.geo.sh.ch/wms?version=1.3.0&amp;service=WMS&amp;request=GetLegendGraphic&amp;slid_version=1.1.0&amp;layer=sh.nutzungsplanung.projektiert.objekt,sh.nutzungsplanung.projektiert.linie,sh.nutzungsplanung.g.projektiert.flaeche&amp;format=image/png&amp;STYLE=default&amp;</a>			

### Rechtsvorschriften

Zonenplan SHA (2006) Teilrevision Bauordnung und Zonenplan 2021 (in Vorprüfung): <https://oereblex.sh.ch/api/attachments/2488>

### Gesetzliche Grundlagen

700.1 Schaffhausen Bauordnung 2006, Stand 2017: <https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1815>  
 SHR 700.100 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen: <https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>  
 SHR 700.101 Verordnung zum Baugesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>  
 SHR 814.100 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz: <https://www.lexfind.ch/tolv/74576/de>  
 SHR 814.101 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/71965/de>  
 SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung: <https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>  
 SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung: <https://www.lexfind.ch/tolv/205744/de>

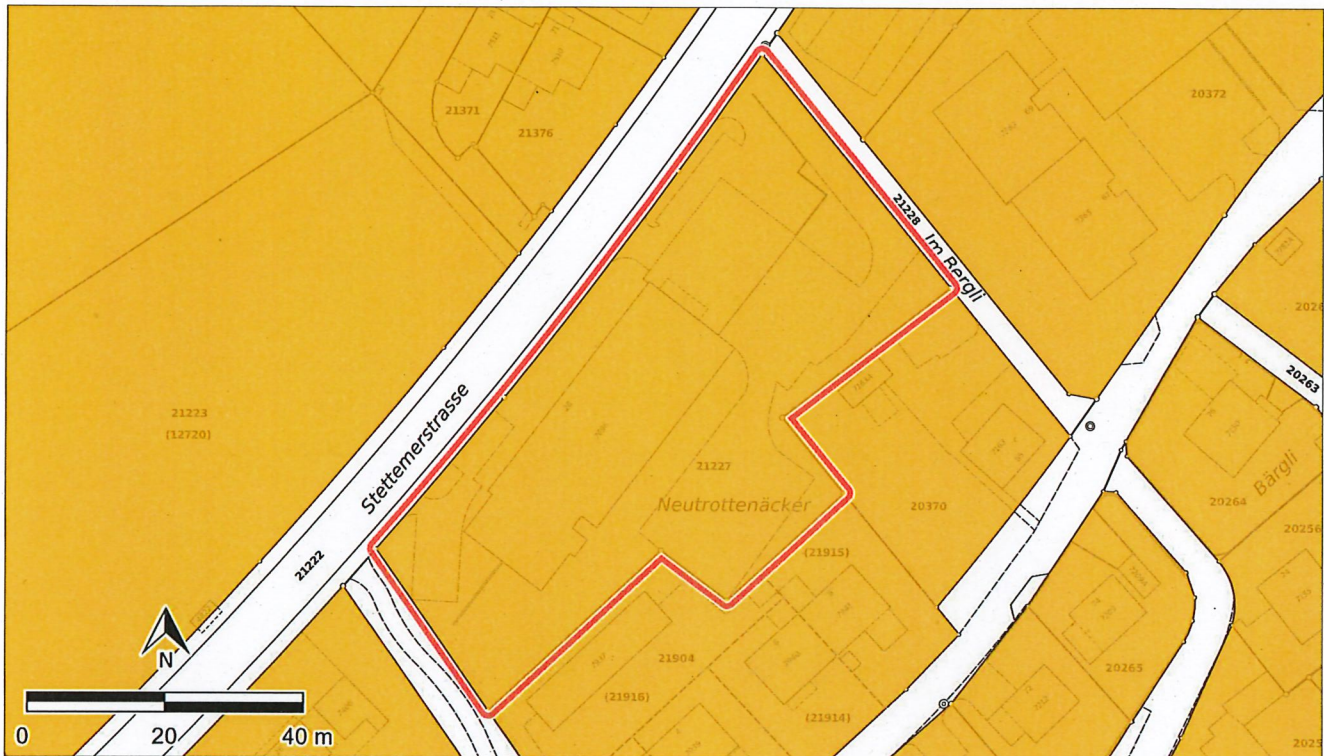
### Weitere Informationen und Hinweise


#### Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:  
<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh- rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html>



## Lärmempfindlichkeitsstufen (in Nutzungszonen)



Legende beteiligter Objekte	Typ	Anteil	Anteil in %
	Lärmempfindlichkeitsstufe II	3132 m <sup>2</sup>	100 %

### Übrige Legende (im sichtbaren Bereich)

### Vollständige Legende

[https://wfs.geodienste.ch/npl\\_laermempfindlichkeitsstufen/deu?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld\\_version=1.1.0&layer=laermempfindlichkeitsstufen&format=image/png&STYLE=default&](https://wfs.geodienste.ch/npl_laermempfindlichkeitsstufen/deu?version=1.3.0&service=WMS&request=GetLegendGraphic&sld_version=1.1.0&layer=laermempfindlichkeitsstufen&format=image/png&STYLE=default&)

### Rechtsvorschriften

D/Sp/28/13 Zonenplan SHA (2006): <https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1813>  
D/Sp/28/13 Planungsbericht nach Art. 47 RPV:  
<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1750>

### Gesetzliche Grundlagen

700.1 Schaffhausen Bauordnung 2006, Stand 2017:  
<https://oereblex.sh.ch/api/attachments/1815>  
SHR 700.100 Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen: <https://www.lexfind.ch/tolv/200917/de>  
SHR 700.101 Verordnung zum Baugesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/73883/de>  
SHR 814.100 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über den Umweltschutz: <https://www.lexfind.ch/tolv/74576/de>  
SHR 814.101 Verordnung zum Einführungsgesetz zum Umweltschutzgesetz: <https://www.lexfind.ch/tolv/71965/de>  
SR 700 Bundesgesetz über die Raumplanung:  
<https://www.lexfind.ch/tolv/139355/de>  
SR 814.41 Lärmschutz-Verordnung: <https://www.lexfind.ch/tolv/205744/de>

### Weitere Informationen und Hinweise

### Zuständige Stelle

Kanton Schaffhausen, Planungs- und Naturschutzamt:  
<https://sh.ch/CMS/Webseite/Kanton-Schaffhausen/Beh-rde/Verwaltung/Baudepartement/Planungs--und-Naturschutzamt-3592-DE.html>



## Abkürzungen

**AltIV:** Verordnung vom 26. August 1998 über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlasten-Verordnung) (SR 814.680)

**BauG:** Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen (Baugesetz, SHR 700.100)

**BFS-Nr.:** Gemeindenummer aus amtlichem Gemeindeverzeichnis

**E-GRID:** Eidgenössischer Grundstücksidentifikator

**EBG:** Eisenbahngesetz vom 20. Dezember 1957 (SR 742.101)

**GeoIG:** Bundesgesetz über Geoinformation (Geoinformationsgesetz, SR 510.62)

**GeoIV:** Verordnung über Geoinformation (Geoinformationsverordnung, SR 510.620)

**GSchG:** Bundesgesetz vom 24. Januar 1991 über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz) (SR 814.20)

**GSchV:** Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (SR 814.201)

**KGeoIG:** Kantonales Geoinformationsgesetz vom 2. Juli 2012 (KGeoIG, SHR 211.500)

**KGeoIV:** Kantonale Geoinformationsverordnung vom 3. Dezember 2013 (KGeoIV, SHR 211.501)

**LFG:** Bundesgesetz vom 21. Dezember 1948 über die Luftfahrt (Luftfahrtgesetz) (SR 748.0)

**LSV:** Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)

**NSG:** Bundesgesetz vom 8. März 1960 über die Nationalstrassen (SR 725.11)

**NSV:** Nationalstrassenverordnung vom 7. November 2007 (SR 725.111)

**ÖREB:** Öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums

**ÖREB-Kataster:** Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

**ÖREBKV:** Verordnung vom 2. September 2009 über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (SR 510.622.4)

**RPG:** Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz) (SR 700)

**RRB:** Regierungsratsbeschluss

**USG:** Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz) (SR 814.01)

**VIL:** Verordnung vom 23. November 1994 über die Infrastruktur der Luftfahrt (RS 748.131.1)

**WaG:** Bundesgesetz vom 4. Oktober 1991 über den Wald (Waldgesetz) (SR 921.0)

**WaV:** Verordnung vom 30. November 1992 über den Wald (Waldverordnung) (SR 921.01)

**Gebäudeversicherung  
des Kantons Schaffhausen**  
Herrenacker 9  
CH-8200 Schaffhausen  
Telefon: 0848 11 00 11  
E-Mail: info.gv@sh.ch

Gemeinde: Schaffhausen      Vers.-Nr.: 7696  
Schätzdatum: 08.12.2008      Grundbuch Nr.: 21227  
Mit Besichtigung: Ja      Baukostenindex: 124.00  
Schätzungsgrund: bauliche Änderung  
Gebäudezweck: Übrige Industrie und Gewerbe  
Adresse: Stelttemerstrasse 28, 8207 Schaffhausen  
Bezeichnung:

Police

Finanzreferat Stadt Schaffhausen  
Immobilien  
Stadthaus  
8200 Schaffhausen

Gedruckt am: 16.02.2021  
Anmeldung Schätzung: 03.11.2008

Baulicher Mehrwert: 120'000

Gebäudeeigentümer/in:  
Einwohnergemeinde Schaffhausen Finanzvermögen Betrieb und Unterhalt, 8200 Schaffhausen

Lauf-Nr.	Gebäudebeschrieb	Baujahr/ Umbauj.	Umbauter Raum m3	Fr./m3	Neuwert Fr.	Entwertung %	Zeitwert Fr.	Vers.?	Klasse	
									Bau	Betr
10	Betriebsgebäude	1989	6'200	635	3'934'000	14	3'383'000	NW	1	2
11	Warenlift		0	0	102'000	21	81'000	NW	1	2
12	Anpassrampe		0	0	13'000	18	11'000	NW	1	2
20	Autoeinstellhalle Lager		800	236	189'000	9	172'000	NW	1	2
30	Betriebseinrichtungen Mietereinbauten Leuchten / Lampen Aussenanlagen Aussenrampe West zu Sitzplatz Klimageräte Fest eingebautes Mobiliar EDV Verkabelungen udgl.			0				NV		
<b>Total Versicherungswert:</b>					<b>4'238'000</b>		<b>3'647'000</b>			
					<b>4'238'000</b>					

Legende für Versicherungsart: NW = Neuwert; ZW = Zeitwert; FS = Feste Versicherungssumme; NV = nicht versichert  
Ist die Entwertung höher als 50%, ist das Gebäude oder der Gebäudeteil zum Zeitwert versichert.

**Gebäudeversicherung des Kantons Schaffhausen**  
(Anzeige ohne Unterschrift)

**Prämientarif:**

Versicherungsprämie in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.16	0.34	0.50	0.82
2	0.24	0.40	0.60	0.94

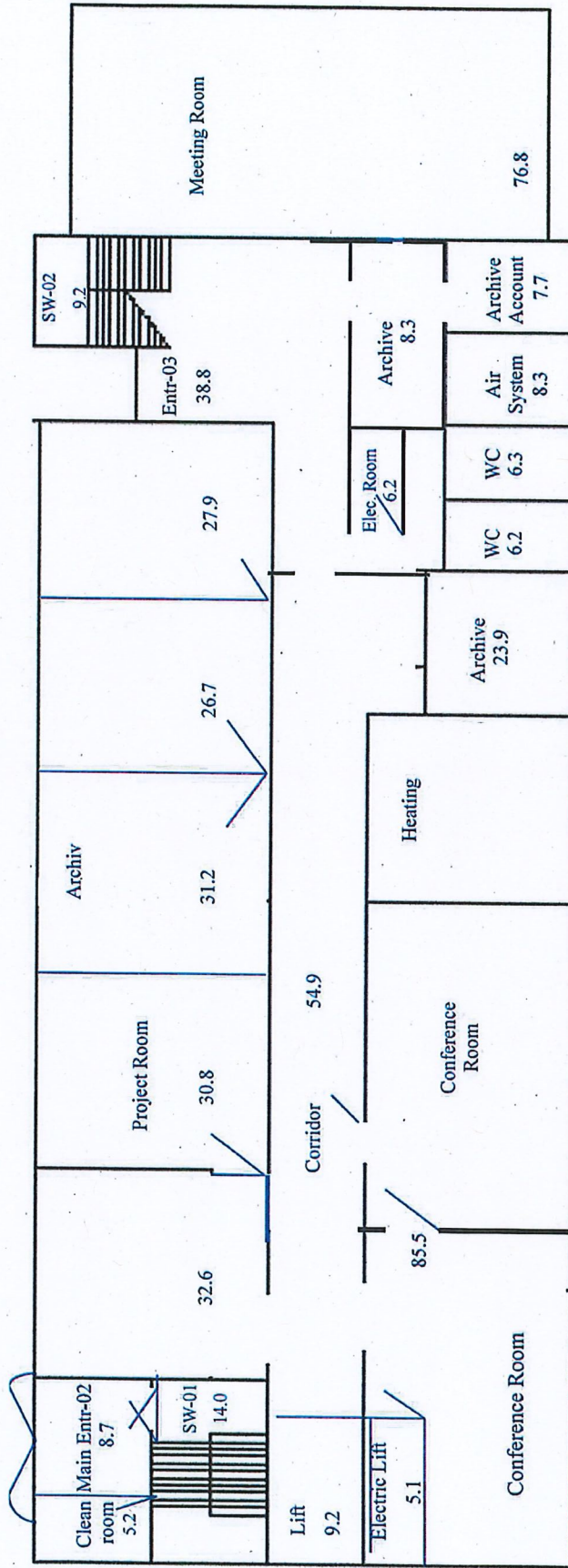
Brandschutzabgabe in Fr. pro Fr. 1000 Versicherungswert

Bauklassen	Betriebsklassen			
	1	2	3	4
1	0.21	0.38	0.61	1.01
2	0.30	0.51	0.74	1.14



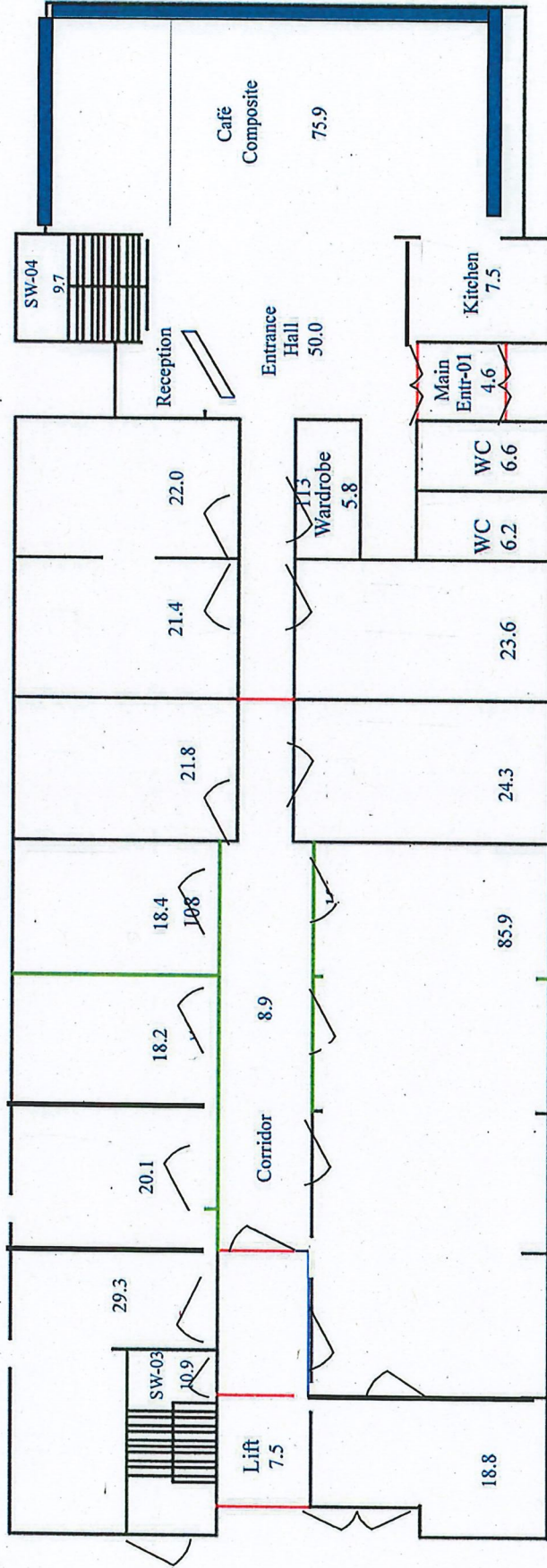
# Schaffhausen office (B)

## BASEMENT



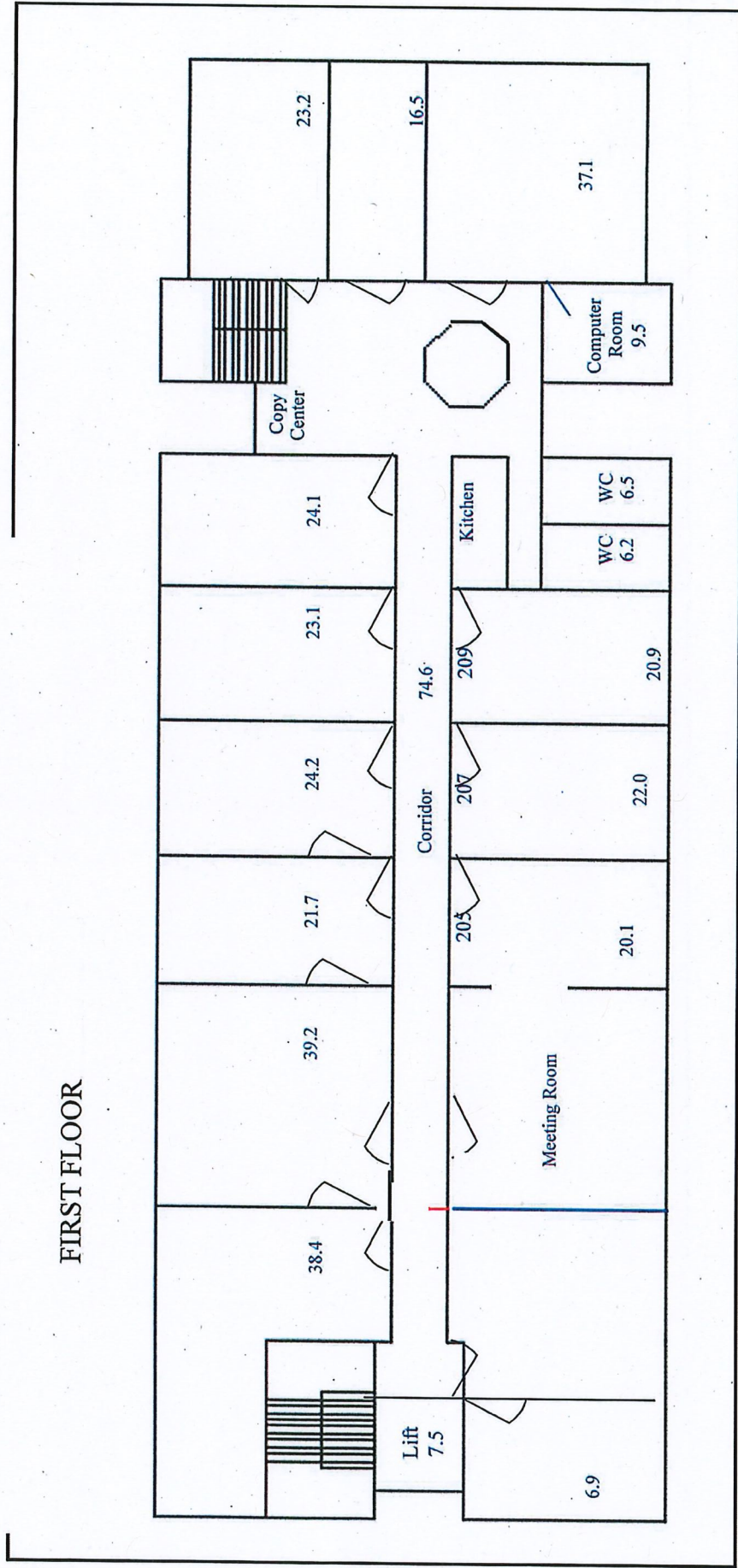
# Schaffhausen office (GF)

## GROUND FLOOR





# Schaffhausen office (1)





## Impressionen Stettermerstrasse 28, Schaffhausen

### Aussenansichten





## Innenräume





Finanzreferat**Individuelle Bestimmungen zum Baurechtsvertrag**

Einwohnergemeinde Schaffhausen

Grundstück Nr.	GB Nr. 21227		
Lage	Stettemerstrasse 28	Zone	Wohnzone W4 / W2
Fläche	ca. 3'132 m <sup>2</sup>	Preis Fläche	575.00 Fr./m <sup>2</sup> (bei Vertragsabschluss)
Landwert:	1'802'000 Fr. (bei Vertragsabschluss)		
Baurechts-Nr.	_____ (wird mit dem Eintrag ins Grundbuch vergeben)		
Baurechtsnehmer	Xxxx Xxxx xxxx		
Vorgaben für die Bebauung	Allfällige Erweiterungen oder Umbauten haben die Bau- und Zonenordnung der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.		
Kategorie	<input type="checkbox"/> Wohnbauten <input type="checkbox"/> Wohnbauten gemeinnützig <input type="checkbox"/> Übrige <input checked="" type="checkbox"/> reine Bürobauten <input type="checkbox"/> Gewerbe- und Industriebauten		
Risikozuschlag	0.75 %	<u>Richtlinien (Ausfüllhilfe):</u> für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0.50 % bis 0.75 % für gemeinnützige Wohnbauten: 0.25 % bis 0.50 % für reine Bürobauten: 0.50 % bis 1.00 % für Gewerbe- und Industriebauten: 0.75 % bis 1.50 %	
Baurechtsdauer	60 Jahre	<u>Richtlinien (Ausfüllhilfe):</u> für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 100 Jahre für gemeinnützige Wohnbauten: 80 Jahre für reine Bürobauten: 60 Jahre für Gewerbe- und Industriebauten: 30 bis 60 Jahre zwingende Mindestdauer für alle Baurechte: 30 Jahre	
Heimfall-Quote	50 %	<u>Richtlinien (Ausfüllhilfe):</u> für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 80 % für gemeinnützige Wohnbauten: 75 % für reine Bürobauten: 50 % für Gewerbe- und Industriebauten: 0 %	
Sonderbestimmungen	<b>Mit dem Abschluss des Baurechtsvertrages ist die Gebäudesubstanz im Wert von 4'540'000.- Franken käuflich zu erwerben.</b> <b>Der Landwert bezieht sich auf die heutige Bebauung und ist partnerschaftlich. (siehe Ziffer 12 der allgemeinen Bedingungen)</b>		

Die allgemeinen Baurechtsbestimmungen vom 02.06.2020 sind integraler Bestandteil dieses Baurechtsvertrages. Die allgemeinen Bedingungen gehen den individuellen Bestimmungen nach.

Schaffhausen,.....

Die Grundeigentümerin:  
 Einwohnergemeinde Schaffhausen

Die Baurechtsberechtigte:

.....  
Der Bevollmächtigte: Roger Düring



# Allgemeine Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen

Fassung vom 02.06.2020

1. **Berechnung des Baurechtszinses**

Der jährlich geschuldete Baurechtszins wird basierend auf dem Landwert multipliziert mit dem massgeblichen Zinssatz berechnet. Der massgebliche Zinssatz besteht aus dem Basiszins gem. Ziff. 1.1 zuzüglich dem Risikozuschlag gem. Ziff. 1.2. Vom Baurechtszins können Rabatte gem. Ziff. 1.3 in Abzug gebracht werden.

Für gemeinnützige Wohnbauten<sup>1</sup> beträgt der massgebliche Zinssatz maximal 5.0 %.
- 1.1 **Basiszins**

Als Basiszins wird der aktuelle Stand des Referenzzinssatzes gemäss Art. 12a der Verordnung über Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) 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.
- 1.2 **Risikozuschlag**

Zum Basiszins wird ein Risikozuschlag nach Kategorie der Baute addiert. Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes definiert ist, gelten folgende Zuschläge:

  - Für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0.50 % bis 0.75 %
  - Für gemeinnützige Wohnbauten: 0.25 % bis 0.50 %
  - Für reine Bürobauten: 0.50 % bis 1.00 %
  - Für Gewerbe- und Industriebauten: 0.75 % bis 1.50 %

Bei Verlust der Gemeinnützigkeit von Wohnbauten gilt automatisch der Mindestzuschlag für Wohnbauten.
- 1.3 **Rabatte**

Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes definiert ist, werden basierend auf der Kategorie der Baute folgende Rabatte auf dem Baurechtszins gewährt:

  - Für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 0 %
  - Für gemeinnützige Wohnbauten: 25 %, bei Verlust der Gemeinnützigkeit entfällt der Rabatt.

Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten kann im in den individuellen Bestimmungen für die ersten 10 Jahre nach der erstmaligen Vergabe (ohne Baurechtsverlängerung) 25 % Rabatt gewährt werden. Ab dem 11. Jahr entfällt der Rabatt.
2. **Beginn der Zinspflicht**
- 2.1 **Allgemeine Bedingungen für den Beginn der Zinspflicht**

Die Zinspflicht beginnt mit dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, spätestens aber 12 Monate nach der Vergabe des Baurechts.
- 2.2 **Beginn der Zinspflicht für gemeinnützige Wohnbauten**

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt folgendes: Die Zinspflicht beginnt bei einer Etappierung der Überbauung am Tage der mittleren Bezugsbereitschaft, ohne Etappierung mit der Bezugsbereitschaft sämtlicher Wohnungen. Die mittlere Bezugsbereitschaft ist erreicht, wenn die Hälfte der Wohnungen fertiggestellt ist und vermietet werden kann, ungeachtet der Grösse der Wohnungen, des Mietertrages, der mit den fertiggestellten Wohnungen im Verhältnis zum Mietertrag über die ganze Überbauung erzielt werden kann sowie allfälliger Leerstände.
3. **Fälligkeit des Baurechtszinses**

Baurechtszins wird halbjährlich vorschüssig auf Rechnungsstellung der Baurechtsgeberin zur Zahlung fällig.
4. **Sicherung des Baurechtszinses**
- 4.1 **Allgemeine Bedingungen für die Sicherung des Baurechtszinses**

Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Baurechtsgeberin im Sinne von Art. 779 i ZGB eine Grundpfandverschreibung im Umfang von drei Jahreszinsen im Grundbuch eingetragen.
- 4.2 **Sicherung des Baurechtszinses für gemeinnützige Wohnbauten**

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt folgendes: Die Baurechtsgeberin erklärt sich bereit, die Grundpfandverschreibung zur Sicherung des Baurechtszinses
5. **Anpassung des Landwertes**
- 5.1 **Allgemeine Bedingungen für die Anpassung des Landwertes**

Der Baurechtslandwert wird alle zehn Jahre mittels Neuschätzung durch das Amt für Grundstückschätzung angepasst. Zudem wird der Baurechtslandwert fünf Jahre nach jeder Neuschätzung und erstmals fünf Jahre nach Baurechtsbeginn den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100 % angepasst.
- 5.2 **Anpassung des Landwertes für gemeinnützige Wohnbauten**

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» wird der Landwert alle fünf Jahre, gerechnet ab dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch, den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 50 % angepasst.
- 5.3 **Anpassung des Landwertes bei Verlust der Gemeinnützigkeit**

Falls die Gemeinnützigkeit der Baurechtsnehmerin – aus welchem Grund – wegfallen sollte, wird der Landwert auf dieses Datum hin neu durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) geschätzt und muss zu 100 % gemäss dem dann zum gültigen Referenzzinssatz zuzüglich Risikozuschlag gem. Ziff. 1.2 verzinst werden. Die Höhe des Risikozuschlages wird durch den Stadtrat festgelegt.

Im Übrigen gilt die Anpassung des Landwertes nach Ziff. 5.1.
6. **Verkaufsfall**
- 6.1 **Vorkaufsrecht der Baurechtsgeberin**

Veräussern Baurechtsberechtigte das Baurechtsgrundstück, so kann die Baurechtsgeberin das gesetzliche Vorkaufsrecht ausüben.
- 6.2 **Bedingungen bei Übertragung des Baurechts**

Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, bei einer Übertragung des Baurechts auf einen Dritten sämtliche in diesem Vertrag begründeten Verpflichtungen zu überbinden, mit der Auflage, alle späteren Rechtsnachfolger in gleicher Weise zu verpflichten.

Ausserdem werden auf den Zeitpunkt der Veräusserung die Regelungen allfälliger neuer Richtlinien, welche noch nicht auf das Baurechtsgrundstück Anwendung gefunden haben, in die Baurechtsverträge aufgenommen.

Weiter wird auf den Zeitpunkt der Veräusserung der Landwert (festgelegt durch das AGS) nach den dann zumaligen Bedingungen neu angepasst.
- 6.3 **Spezielle Vorgaben für gemeinnützige Wohnbauten**

Für Baurechte der Kategorie «gemeinnützige Wohnbauten» gilt zusätzlich zu Ziff. 6.1. und 6.2. Abs. 1 und 2:

  - Mit den Gebäuden darf keine Spekulation betrieben werden.
  - Die Übertragung des Baurechts auf Rechtsnachfolger ist grundsätzlich möglich, bedarf aber der Zustimmung der Baurechtsgeberin. Die Zustimmung darf nur verweigert werden, wenn der Rechtsnachfolger nicht alle Vertragsbestimmungen übernimmt, nicht als gemeinnütziger Wohnbauträger anerkannt ist, nicht kreditwürdig ist und/oder Stockwerkeigentum bestellt werden soll.
  - Bei einer Übertragung des Baurechts an einen Rechtsnachfolger ohne Zustimmung der Baurechtsgeberin oder ohne vollständige Überbindung der vertraglichen Bestimmungen behält sich die Baurechtsgeberin vor, wegen grober Verletzung der vertraglichen Verpflichtungen den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen.

<sup>1</sup> Als gemeinnützige Wohnbauten gelten Bauten von gemeinnützigen Wohnbauträgern, die den Vorgaben von Art. 36 ff. der Verordnung über die Förderung von preisgünstigem Wohnraum (WfV; SR 842.1) entsprechen, oder wegen Gemeinnützigkeit



- 7. Heimfall**  
Nach Ablauf der Baurechtsdauer oder im Fall des vorzeitigen Heimfalls hat die Baurechtsgeberin die Heimfall-Erschließung zu entrichten. Diese bemisst sich mit einem in den individuellen Bestimmungen festgelegten Prozentwert des dann zumaligen Verkehrswertes der Baurechtsbaute inklusive aller Verkehrsflächen und Anlagen, welcher mittels einer Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstückschätzungen (AGS) zu erheben ist. Der Verkehrswert ist nach den anerkannten Regeln der Schätzungspraxis zu ermitteln, unter Berücksichtigung der Altersentwertung, der Zeitgemässheit der Bauweise und der weiteren Verwendbarkeit.  
Im Falle des entschädigungslosen Heimfalls ist die Baurechtsgeberin berechtigt, auf diesen Zeitpunkt hin den Abbruch sämtlicher Bauten und Anlagen zu verlangen oder diese in ihr Eigentum zu übernehmen.  
Vorbehalten bleibt die Verlängerung des Baurechts durch die Baurechtsgeberin, sofern es im Interesse beider Parteien sein sollte.
- 8. Altlasten**  
Die während der Baurechtsdauer allfällig entstandenen oder vermuteten Verunreinigungen, verursacht durch die Baurechtsnehmerin, sind vollständig auf deren Kosten zu beseitigen (Altlastensanierung). Flankierend kann die Baurechtsgeberin eine Bodenanalyse zu Lasten der Baurechtsnehmerin durch die zuständige Umweltbehörde verlangen, welche abschliessend über den Grad der Verunreinigung und die erforderlichen Massnahmen Auskunft gibt.  
Sollten bereits bei der Abgabe des Baurechtsgrundstücks Altlasten vermutet werden, so gehen die Entsorgungskosten bis 50'000 Franken zu Lasten der Baurechtsnehmerin. Weitergehende Kosten trägt die Baurechtsgeberin, wenn sie Verursacherin ist. Eine entsprechende Bodenanalyse verbunden mit der allfälligen Sanierung ist durch die Baurechtsnehmerin in Absprache mit der Baurechtsgeberin auszulösen. Der 50'000 Franken übersteigende Betrag kann der Baurechtsgeberin in Rechnung gestellt werden.
- 9. Erschliessung der Parzelle**  
Sofern in den individuellen Bestimmungen nichts anderes vermerkt ist, gilt die Baurechtsparzelle im Zeitpunkt der Baurechtsvergabe als erschlossen. Die Baurechtsnehmerin hat nur die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute nötig sind.
- 10. Pflicht zum ordnungsgemässen Unterhalt**  
Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
- 11. Nutzung unbebauter Flächen**  
Die Nutzung nicht bebauter Flächen der Baurechtsgrundstücke und der Bezug von Früchten darauf stehender Bäume, Büsche, Sträucher und dergleichen durch die Baurechtsnehmerin ist erlaubt.  
Die Baurechtsnehmerin ist verpflichtet, 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 Baurechtsgeberin verbleiben – vorzunehmen.
- 12. Weitere Ausbauten**  
Sämtliche Umbau- oder Erweiterungsbauten sind von der Baurechtsgeberin genehmigen zu lassen.  
Bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, sowie eine Veränderung des Verwendungszweckes dürfen ohne ausdrückliche Genehmigung der Baurechtsgeberin nicht ausgeführt werden. Die Baurechtsnehmerin hat ein allfälliges Baugesuch der Baurechtsgeberin zum Mitunterzeichnen vorzulegen. Die baupolizeilichen Vorschriften bleiben in jedem Fall vorbehalten.  
In diesen Fällen behält sich die Baurechtsgeberin eine Landwertanpassung, gestützt auf eine Schätzung des AGS, vor.
- 13. Ausschluss Stockwerkeigentum**  
Die Begründung von Stockwerkeigentum wird ausgeschlossen.
- 14. Aushubmaterial**  
Beim Aushub überschüssiger Humus, Kalkgriem oder Kies bleibt im Eigentum der Baurechtsgeberin und ist nach ihren Weisungen und auf Kosten der Baurechtsberechtigten zu deponieren.
- 15. Baubewilligung & Baubeginn**  
Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, bis spätestens neun Monate nach Vergabe des Baurechts durch die zuständige Behörde eine bewilligungsfähige Baueingabe einzureichen. Ebenso verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin bis spätestens sechs Monate nach Erhalt der rechtskräftigen Baubewilligung mit den Bauarbeiten zu beginnen.  
Soll das Baurechtsgrundstück mittels Quartierplan bebaut werden, so ist dieser bis spätestens neun Monate nach Zusprache des Baurechts durch die Baurechtsberechtigte einzureichen. In diesem Falle hat die Baurechtsberechtigte die bewilligungsfähige Baueingabe bis spätestens neun Monaten nach Rechtskraft des Quartierplans einzureichen.
- 16. Konventionalstrafen**  
Sofern die Bedingungen nach Ziff. 15 nicht erfüllt werden, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, den Baurechtsvertrag aufzuheben. Eine Konventionalstrafe in der Höhe von 10'000 Franken ist dabei von der Baurechtsberechtigten zu bezahlen. Dies zuzüglich der anfallenden Grundbuchkosten.  
Werden innerhalb von fünf Jahren nach Zusprache durch die durch die zuständige Behörde die Baurechtsbauten durch die Baurechtsberechtigte nicht vollständig bezugsbereit fertig erstellt, kann die Baurechtsgeberin eine zusätzliche Konventionalstrafe im Betrage von 50'000 Franken geltend machen.  
Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Vergabe durch die für den Vertragsabschluss zuständige Behörde und vor der Grundbucheintragung vom Baurecht zurück, so hat sie der Baurechtsgeberin eine Konventionalstrafe in der Höhe von pauschal 10'000 Franken für Grundstücke bis 1'000 m<sup>2</sup> und 20'000 Franken für grössere Grundstücke zu bezahlen. Nach dem grundbuchlichen Vollzug ist ein Rücktritt nicht mehr möglich.  
Sämtliche Konventionalstrafen gelten kumulativ.
- 17. Bauökologie/Energie**  
Neubauten sowie Umbauten haben die "Richtlinie Energie und Bauökologie" der Stadt Schaffhausen einzuhalten (beschlossen am 12. Mai 2020 / rev.22.06.2021).
- 18. Gebühren/Kosten**
- 18.1 Grundbuchgebühren**  
Die Gebühren zur grundbuchlichen Eintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen des Landwertes alle zehn durch das Amt für Grundstücksschätzungen werden den Parteien je hälftig auferlegt.
- 18.2 Kosten Neubewertung Landwert, Heimfall und Altlasten**  
Auftraggeberin und Auslöserin für die Neubewertungen und Kostenanalysen gemäss Art. 5, 7 und 8 ist die Baurechtsgeberin unter Verrechnung der oben erwähnten hälftigen Kosten an die Baurechtsberechtigten.
- 18.3 Verwaltungs- und Bewirtschaftungsgebühren**  
Zusätzlich zum Baurechtszins wird gestützt auf die städtische Verwaltungsgebührenverordnung eine jährliche Gebühr für den Verwaltungs- und Bewirtschaftungsaufwand von 250 Franken bei einer Parzelle bis 1000 m<sup>2</sup> bzw. von 500 Franken bei einer Parzelle über 1000 m<sup>2</sup> fällig. Die Gebühren können alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst werden.
- 19. Eintrag im Grundbuch**  
Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zum Eintrag des Baurechtes im Grundbuch innerhalb von 60 Tagen nach Zusprache durch die zuständige Behörde. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Baurechtsgeberin berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages unter Verrechnung der Konventionalstrafe zu verlangen.
- 20. Individuelle Bestimmungen**  
Die individuellen Bestimmungen gehen den allgemeinen vor.

STADTRAT

Stadthaus

Postfach 1000

8200 Schaffhausen

T + 41 52 632 51 11

F + 41 52 632 52 53

[www.stadt-schaffhausen.ch](http://www.stadt-schaffhausen.ch)

## Richtlinie Energie und Bauökologie (REB)

### Gültig für:

- Sanierungen, Neu- und Umbauten von stadteigenen Liegenschaften
- Abgaben von städtischem Bauland im Baurecht oder zum Verkauf
- Öffentliche und private Quartierpläne
- Gebietsentwicklungen, städtebauliche Verfahren und Wettbewerbe mit städtischer Beteiligung

**Beschluss des Stadtrates vom 12. Mai 2020**

Aktualisiert gemäss revidiertem BauG und EHV am 22. Juni 2021





## 1. Einleitung

Das Bauen, Instandhalten und Betreiben von Gebäuden verbraucht heute rund die Hälfte des gesamten Energiebedarfs und emittiert die Hälfte der Treibhausgase in der Schweiz. Tritt die öffentliche Hand als Bauherrin oder als Betreiberin von Gebäuden und Anlagen auf, hat sie eine Vorbildfunktion bezüglich der effizienten Nutzung und dem Einsatz erneuerbarer Energie wahrzunehmen (Art. 3a Abs. 1 Baugesetz, BauG). Zur Konkretisierung dieser Bestimmung wird in Art. 16a Abs. 1 der Energiehaushaltverordnung EHV festgehalten, dass Neubauten und neubauartige Umbauten Mindeststandards einhalten müssen.

Sind diese Anforderungen nachweislich nicht sinnvoll oder nur mit einem sehr hohen Aufwand zu erreichen (denkmalpflegerische oder zwingende technische Gründe, unverhältnismässige Kosten), kann ausnahmsweise davon abgewichen werden (Art. 3a Abs. 1<sup>ter</sup> BauG, § 16a Abs. 2 EHV).

Die Stadt Schaffhausen hat bereits seit 1995 bauökologische Richtlinien festgelegt, die bei städtischen Bauten und bei Baurechtsvergaben zur Anwendung kommen. Die energetisch und ökologisch vorbildliche Bauweise ist unter Umständen mit höheren Investitionskosten verbunden, diese Mehrkosten werden jedoch über die Jahre ausgeglichen, da sich diese Gebäude durch einen wesentlich geringeren Energiebedarf und geringere Umwelteinflüsse auszeichnen. Die Einhaltung der geforderten Standards wirkt sich auch in der Nutzung der Gebäude positiv aus (z.B. gute Luftqualität, keine Strahlungskälte, Gesundheit und Bauökologie).

## 2. Geltungsbereich und Ausnahmen

Die Angaben in vorliegender Richtlinie sind vom Stadtrat beschlossen und in der Folge für die städtische Verwaltung verbindlich und zu berücksichtigen. Die vorliegende Richtlinie gilt für alle Gebäude, Anlagen und Planungen im Verantwortungsbereich der Stadt Schaffhausen.

Dazu zählen insbesondere:

- Sanierungen, Umbauten und Neubauten stadteigener Liegenschaften (Verwaltungs- und Finanzvermögen)
- Abgaben von städtischem Bauland im Baurecht oder zum Verkauf
- Öffentliche und private Quartierpläne
- Gebietsentwicklungen, städtebauliche Verfahren und Wettbewerbe mit städtischer Beteiligung

Die Vorgaben dieser Richtlinie orientieren sich thematisch und inhaltlich an dem Gebäudestandard der Energiestädte sowie dem Effizienzpfad Energie (Merkblatt SIA 2040) und stützen sich auf Standards und Labels ab, welche im Bauwesen erprobt und verbreitet sind. Sie ersetzen die bisher geltenden Bauökologischen Richtlinien und Energie-Richtlinien der Stadt Schaffhausen. Mit den definierten Standards sollen Anforderungen im Bereich Energieeffizienz und erneuerbare Energien sowie gesundes Innenraumklima, Mobilität und Bauökologie klar definiert und in ihrer Wirkung bezogen auf die Zielsetzung verstärkt werden.

**Tabelle 1: Übersicht der geltenden Bestimmungen und Standards**

Stadteigene Neubauten	Stadteigene Sanierungen und Umbauten	Abgaben von städtischem Bauland; öffentliche und private Quartierpläne; Gebietsentwicklungen, städtebauliche Verfahren und Wettbewerbe mit städtischer Beteiligung
Anforderungen gemäss Energiehaushaltsverordnung (EHV) Zusätzlich: Baustoffe gemäss Ecobau-Produktliste <sup>1</sup> bzw. Zusatz ECO bei Minergie-Zertifizierung		SIA 2040 oder vergleichbare Standards (z.B. SNBS, MINERGIE-A- oder -P) Baustoffe gemäss Ecobau-Produktliste <sup>1</sup>
Weitere Bestimmungen siehe 3.1		Weitere Bestimmungen siehe 3.2
Anschlusspflicht an Wärmeverbund (wenn vorhanden) oder nachweislich bessere Energieversorgung (gemäss kommunalem Energierichtplan).		

Die Vorgaben dieser Richtlinie sind bereits bei der strategischen Planung gemäss SIA Phasen 112/1 zu berücksichtigen. Die Empfehlung SIA 112/1 "Nachhaltiges Bauen – Hochbau" gibt eine detaillierte Handlungsanleitung. Die Fachstelle Umwelt und Energie ist entsprechend bereits in der Planungsphase mit einzubeziehen. Diese kann die Bestätigung einer unabhängigen Stelle einholen (analog zur Kontrolle der Energienachweise).

Ausnahmen können beantragt werden, wenn eine Unverhältnismässigkeit bei den zu ergreifenden baulichen Massnahmen und Kosten (Mehrkosten über den Lebenszyklus > 20 %) bestehen, bei technischer Inkompatibilität des Netzes (z.B. Leistungsverfügbarkeit, Temperaturniveau) oder bei Eingriffen in schutzwürdigen Gebäude. Der Antrag hat rechtzeitig zu erfolgen und wird durch die Fachstelle Umwelt und Energie geprüft. Ausnahmen bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen werden dem Stadtrat zur Bewilligung vorgelegt.

<sup>1</sup> Ecobau 2021: Eco-Produktliste: [www.eco-bau.ch/eco-produkte](http://www.eco-bau.ch/eco-produkte)



### **3. Vorgaben Energie und Bauökologie**

#### **3.1 Stadteigene Liegenschaften (Verwaltungs- und Finanzvermögen)**

##### **1. Neubauten, Sanierungen und Umbauten**

- Es gelten die Regelungen der Energiehaushaltsverordnung (EHV)
- Zusätzlich gilt bei Minergie Zertifizierungen der Zusatz ECO; bei anderen Standards, Teilerneuerungen und Umbauten sind Materialien der Eco-Produktliste<sup>2</sup> zu verwenden und nachzuweisen.

##### **2. Effizienter Elektrizitätseinsatz**

- Es werden hocheffiziente Haushalt- und Bürogeräte sowie Umwälzpumpen (z.B. nach topten.ch) beschafft. Neubauten und Erneuerungen von Nicht-Wohnbauten erreichen die MINERGIE-Zusatzanforderung für Beleuchtung.
- Bei grösseren Nicht-Wohnbauten (z. B. Altersheimen) ist der «Elektrizitätsbedarf für Prozessanlagen» (z. B. Küche, Wäscherei) ausgewiesen (Norm SIA 387 / 4) und optimiert (MINERGIE-Grenzwert).

##### **3. Erneuerbare Energien Wärme**

- Der Wärmebedarf wird mit Abwärme oder Energie aus erneuerbaren Ressourcen (gemäss kommunalem Energierichtplan) gedeckt.
- Die Verwendung von Biogas ist nicht für die dezentrale Beheizung von Gebäuden / Warmwasser zulässig und kann nur in Wärmerverbänden (max. 25% der Spitzenlastdeckung, Redundanzen) oder für Prozesswärme eingesetzt werden (Beschluss des Stadtrats «Verwendung von Biogas» vom 15. Juni 2021).  
Ausnahmen können beantragt werden, wenn andere Lösungen technisch noch nicht möglich sind (z.B. noch keine Erschliessung mit Wärmenetz) oder bei unverhältnismässigen Mehrkosten. Der Antrag hat rechtzeitig zu erfolgen und wird durch die Fachstelle Umwelt und Energie geprüft. Ausnahmen bei Neubauten oder umfassenden Sanierungen werden dem Stadtrat zur Bewilligung vorgelegt.

##### **4. Gesundheit und Bauökologie**

- Für Neubauten und Instandsetzungen im MINERGIE-Standard gilt der Zusatz ECO.
- Generell werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss der Eco-Produktliste<sup>2</sup> gewählt. Der Energiebedarf für die Erstellung (graue Energie) wird dadurch optimiert. Abweichungen in Ausnahmefällen sind zu begründen und der Bauherrschaft zur Genehmigung vorzulegen.

---

<sup>2</sup> Ecobau 2021: Eco-Produktliste: [www.eco-bau.ch/eco-produkte](http://www.eco-bau.ch/eco-produkte)

- Freiräume mit naturnahen Grünflächen und Schattenplätzen leisten einen Beitrag für ein positives Siedlungsklima und fördern die Biodiversität.

#### **5. Mobilität**

- Der Energiebedarf aus gebäudestandortabhängiger Mobilität ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu minimieren (z. B. Angebote des öffentlichen Verkehrs, energieeffiziente Mobilität).
- Die Infrastruktur für Velo- und Fussverkehr ist mit geeigneten baulichen und betrieblichen Massnahmen zu optimieren.
- Konzepte und Reglemente unterstützen autoarmes Wohnen und Sharing-Modelle.
- Ladeinfrastruktur für e-Mobilität wird vorbereitet bzw. eingebaut.

#### **6. Bewirtschaftung**

- Die Beschaffung von Strom erfolgt nach ökologischen Kriterien: 100% naturemade star (z.B. SH POWER Cleansolution Star Premium / Solar).
- Neubauten / Gesamterneuerungen: innerhalb der 2-Jahres-Garantie wird eine Erfolgskontrolle durchgeführt.
- Es wird eine Energiebuchhaltung der öffentlichen Bauten (Verwaltungs- und Finanzvermögen) erstellt (EnerCoach) und eine periodische Betriebsoptimierung (z. B. SIA Merkblatt 2048 «Energetische Betriebsoptimierung») durchgeführt.

#### **7. Anschlusspflicht bei lokal vorhandenen Wärme-/Energienetzen**

Es gilt eine Anschlusspflicht an Energienetze mit folgenden Bestimmungen:

- Ist ein Energienetz (Wärme/Kälte) mit der Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien vorhanden bzw. verbindlich beschlossen (Investitionsentscheid gefällt), gilt eine Anschlusspflicht.
- Ausgenommen von einer Anschlusspflicht sind Gebäude, deren Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser bessere oder gleichwertige Kennzahlen aufweist, als das lokale Wärme- / Energienetz. Die Fachstelle Umwelt und Energie kann einen Variantenvergleich mit Nachweis der Wirkung auf den Primärenergiebedarf und auf die Treibhausgasemissionen einfordern.
- Ausnahme, wenn technisch und wirtschaftlich nicht gleichwertig.



### **3.2 Abgaben von städtischem Bauland im Baurecht oder zum Verkauf, öffentliche und private Quartierpläne, städtebauliche Verfahren, Quartierpläne**

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für diejenigen Baurechts- bzw. Verkaufsverträge, die nach dem 12. Mai 2020 abgeschlossen oder erneuert werden. Bei bestehenden Verträgen kommen die vertraglich festgesetzten Bestimmungen zur Anwendung.

#### **1. Neubauten**

- Neubauten sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) oder vergleichbaren Standards (z.B. SNBS, MINERGIE-A- oder -P).

#### **2. Sanierungen und Umbauten**

- Gesamterneuerungen sind kompatibel mit dem SIA-Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040) oder vergleichbarem Standard (z.B. SNBS, MINERGIE-A- oder -P).
- Gesamterneuerungen erfüllen die in Art. 26f EHV geregelte Anforderung zur Eigenstromerzeugung.
- Teilerneuerungen: Für die betroffenen Bauteile gelten die gemäss Art. 16a Abs. 3 EHV festgelegten U-Werte.

#### **3. Gesundheit und Bauökologie**

- Es werden gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss Ecobau-Produktliste<sup>3</sup> gewählt. Der Energiebedarf für die Erstellung (Graue Energie) wird dadurch optimiert. Abweichungen in Ausnahmefällen sind zu begründen und der Bauherrschaft zur Genehmigung vorzulegen.
- Für Neubauten und Instandsetzungen, die mit dem MINERGIE-Zusatz ECO ausgeführt werden, gilt dieser Punkt als eingehalten.
- Freiräume mit naturnahen Grünflächen und Schattenplätzen leisten einen Beitrag für ein positives Siedlungsklima und fördern die Biodiversität.

#### **4. Anschlusspflicht bei lokal vorhandenen Wärme-/Energienetzen**

Es gilt eine Anschlusspflicht an Energienetze mit folgenden Bestimmungen:

- Ist ein Energienetz (Wärme/Kälte) mit der Nutzung von Abwärme oder erneuerbaren Energien vorhanden bzw. verbindlich beschlossen (Investitionsentscheid gefällt), gilt eine Anschlusspflicht.
- Ausgenommen von einer Anschlusspflicht sind Gebäude, deren Wärmeversorgung für Heizung und Warmwasser bessere oder gleichwertige Kennzahlen aufweist als das lokale Wärme- / Energienetz. Die Fachstelle Umwelt und Energie kann einen Variantenvergleich mit Nachweis der Wirkung auf den Primärenergiebedarf und auf die Treibhausgasemissionen einfordern.

---

<sup>3</sup> Ecobau 2021: Eco-Produktliste: [www.eco-bau.ch/eco-produkte](http://www.eco-bau.ch/eco-produkte)

- In Quartierplänen können Anschlüsse an Energieverteilungsnetze oder zentrale Wärmeerzeugungsanlagen vorgeschrieben werden (BauG §18.3; EHV §20).
- Ausnahme, wenn technisch und wirtschaftlich nicht gleichwertig.

#### 4. Kontakt, Zuständigkeiten und weitere Dokumente

Amtsstelle	Aufgaben	Telefon	Email
<a href="#">Baupolizei</a>	Baugesuche Vollzug Formulare	052 632 53 90	<a href="mailto:hba@stsh.ch">hba@stsh.ch</a>
<a href="#">Stadtplanung</a>	Bau- und Zonenordnung Quartierpläne Gebietsentwicklungen, städtebauliche Verfahren, Wettbewerbe	052 632 53 88	<a href="mailto:stadtplanung@stsh.ch">stadtplanung@stsh.ch</a>
<a href="#">Umwelt und Energie</a>	Energie u. Klima Bauökologie	052 632 53 88	<a href="mailto:stadtplanung@stsh.ch">stadtplanung@stsh.ch</a>
<a href="#">Immobilien</a>	Abgabe von Bauland im Baurecht	052 632 55 21	<a href="mailto:immobilien@stsh.ch">immobilien@stsh.ch</a>
<a href="#">Kanton: Fachstelle Energie</a>	Förderprogramm Energie Erdsondenbewilligungen	052 632 76 37	<a href="mailto:energiefachstelle@ktsh.ch">energiefachstelle@ktsh.ch</a>
Beratung	Energiefachleute Schaffhausen	052 632 74 99	<a href="mailto:info@energiefachleute-schaffhausen.ch">info@energiefachleute-schaffhausen.ch</a>
	Energiepunkt SH POWER	0800 852 258	<a href="mailto:info@shpower.ch">info@shpower.ch</a>

#### Dokumente und Links zu weiterführenden Informationen

[KBOB 2020: Empfehlungen Nachhaltiges Bauen](#)

[Kanton / Stadt Schaffhausen: Förderprogramm Energie](#)

[Kanton Schaffhausen 2017: Richtlinie zur Erstellung von Solaranlagen](#)

[SFG 2017: Leitfaden EnergieGrünDach zur optimalen Kombination von Dachbegrünung und Nutzung der Sonnenenergie](#)

[Stadt Schaffhausen 2018: Energierichtplan](#)

[Stadt Schaffhausen: Formulare Baupolizei](#)