

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 16. Januar 2024

«Baurechtsvertragserneuerung GB Nr. 6415 (Wohnungsbau der Logis Suisse an der Furkastrasse 18 und 20)»

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Verlängerung des Baurechtsvertrages zu aktualisierten Konditionen auf Teilgrundstück GB Nr. 6415 an der Furkastrasse 18 und 20. Mit der Erneuerung wird ein Entwicklungsprojekt der Logis Suisse für weiterhin gemeinnützige Wohnungen ermöglicht.



1. Erneuerungsprojekt der Logis Suisse an der Furkastrasse

1.1 *Logis Suisse*

Die Logis Suisse ist eine gemeinwohlorientierte Immobiliengesellschaft mit rund 3000 Wohnungen in der gesamten Deutschschweiz. Obwohl die Gesellschaft als Aktiengesellschaft organisiert ist, gilt sie gemäss Bestätigung des Bundesamtes für Wohnungswesen als gemeinnützig.

1.2 *Wohnüberbauung der Logis Suisse in Schaffhausen*

Die Logis Suisse ist auf der Parzelle GB Nr. 6514 an der Furkastrasse 18 und 20 Baurechtsnehmerin der Stadt. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser mit 36 Wohnungen.

Abbildung 1: Luftbild der Parzelle GB 6514 an der Furkastrasse



1.3 *Erneuerungsprojekt*

Die Gebäude und die Wohnungen entsprechen nicht mehr dem aktuellen Standard und sollen durch einen Ersatzneubau den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Die Logis Suisse möchte das Grundstück entwickeln und hat einen Studienauftrag¹ unter Mitwirkung der Stadtplanung durchgeführt.

Mit den Ersatzneubauten entstehen 32 neue und attraktive Wohnungen für Singles, Paare und Familien zu weiterhin kostengünstigen Mieten. Ein Gemeinschaftsraum und Bastelräume ergänzen das Angebot. Es sind fünf Aussenparkplätze und 17 Parkplätze in einer Einstellhalle vorgesehen, zusätzlich sind zahlreiche gedeckte Veloabstellplätze geplant.

¹ vgl. https://www.logis.ch/domains/logissuisse_tpl_120/data/free_docs/339%-20Jurybericht%20Logis%20Furkastrasse%20SH%20230306.pdf

Abbildung 2: Visualisierung Wohngebäude des Siegerprojektes «GRIP» von «Haerle Hubacher Architekten GmbH, Zürich»



Das Projekt erfüllt die Anforderungen der «Richtlinie Energie und Bauökologie» des Stadtrats. Die Neubauten sollen als Holzbauten erstellt werden und die Wärmeerzeugung ist zu 100 % mittels erneuerbarer Energie und einer Photovoltaik-Anlage geplant. Die Freiraumgestaltung schafft Orte für Begegnung und Aufenthalt und berücksichtigt wichtige Aspekte der Ökologie und Biodiversität.

Logis Suisse bemüht sich für eine sozialverträgliche Abwicklung ihres Ersatzneubauvorhabens. Daher wurden die bisherigen Mieterinnen und Mieter laufend über die Ersatzneubauabsichten informiert. Logis Suisse verfügt in Schaffhausen noch über weitere Liegenschaften und kann daher den Mietenden freiwerdende Wohnungen in anderen Liegenschaften anbieten. Interessierte Mietende können auch wieder in die Neubauten zurückkehren.

1.4 Erneuerung des Baurechtsvertrages als Grundlage für Entwicklung

Für ein Baugesuch auf städtischem Baurechtsland ist die Zustimmung der Stadt als Baurechtsgeberin notwendig. In diesem Zusammenhang ist die Logis Suisse auf die Stadt zugekommen und es wurde die Erneuerung des Baurechtsvertrages gemäss den Bedingungen in Kap. 2 vereinbart.

2. Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach dem Standard für den gemeinnützigen Wohnungsbau gemäss den Richtlinien.

Der Vertrag wird mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert: 2'991'984 Franken (664 Fr./m², gemäss Schätzung AGS)
- Fläche: ca. 4'506 m²
- Risikozuschlag: 0.25 %
- Baurechtsdauer: 80 Jahre
- Heimfall-Quote: 75 %

Im Übrigen gelten die Standardvorgaben für die Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht.

Der bestehende Baurechtsvertrag vom 11. Oktober 2006 wird aufgehoben und durch einen Neuabschluss gemäss obenstehenden Bedingungen ersetzt.

Bezüglich der Zinspflicht gilt:

- Bis zum Rückbau der Bestandesliegenschaft gelten die Konditionen des bisherigen Baurechtsvertrages.
- Während der Bauzeit ist kein Baurechtszins geschuldet.
- Die Zinspflicht gemäss den neuen Konditionen beginnt entsprechend den allgemeinen Baurechtsbedingungen bezüglich der Bezugsbereitschaft für gemeinnützige Baurechtsnehmer (mittlere Bezugsbereitschaft, Ziffer 2.2 der AGBB).

3. Zuständigkeit

Die Verlängerungen von Baurechten mit einem Landwert von über 2 Mio. Franken obliegt (gem. Art. 27 Abs. 1 lit. d in Verbindung mit Art. 44 lit. I Ziff. 3 der Stadtverfassung) dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz.

4. Würdigung und finanzielle Auswirkungen

Die Erneuerung des Baurechtsvertrages erlaubt der Logis Suisse, die Wohngebäude an der Furkastrasse 18 und 20 zeitgemäss zu modernisieren. Der gemeinnützige Wohnraum bleibt erhalten und das Baurecht wird verlängert.

Mit der Erneuerung der Baurechtsbedingungen erhöhen sich die Baurechtszinsen (Basis Referenzzinssatz 1.75 %) von bisher 13'606 Franken/Jahr auf neu 44'880 Franken/Jahr.

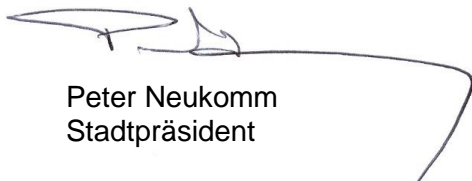
Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:


1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 16. Januar 2024 betreffend «Baurechtsvertragserneuerung GB 6415 (Wohnungsbau der Logis Suisse an der Furkastrasse 18 und 20)».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erneuerung des Baurechtsvertrages auf GB Nr. 6415 mit der Logis Suisse AG, Haselstrasse 16, 5401 Baden zwecks Ersatzneubau der Mehrfamilienhäuser gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 2) zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.