

Bericht und Antrag
des Regierungsrates des Kantons Schaffhausen
an den Kantonsrat
betreffend Landverkauf an der Hohlenbaumstrasse in Schaffhausen

11-15

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen eine Vorlage betreffend Verkauf des Grundstücks GB Schaffhausen Nr. 12330 an der Hohlenbaumstrasse in Schaffhausen.

1. Immobilienstrategie des Kantons Schaffhausen

Die strategische Immobilienbewirtschaftung des Kantons Schaffhausen umfasst als strategische Aufgabe die Optimierung des Immobilienbesitzes und das Gebäudemanagement. Ein wichtiges Element der Immobilienstrategie bezieht sich auf den Verkauf von Liegenschaften (vgl. Projekt Entlastung des Staatshaushalts, 2. Etappe, ESH2-TP2; Schlussbericht vom 14. März 2005). Im Interesse der Wohnraumentwicklung sollen kantonseigene Grundstücke grundsätzlich veräussert werden, sofern sie der Kanton Schaffhausen für eine heutige oder künftige Nutzung operativ nicht mehr benötigt. Dabei handelt es sich um Grundstücke, die nicht betriebsnotwendig oder für Verwaltungszwecke ungeeignet bzw. für die Zwecke der kantonalen Verwaltung nicht von strategischer Bedeutung sind. Die Veräusserung erfolgt zu Marktkonditionen. Die Immobilienstrategie soll die Realisierung privater Bauvorhaben (gewerbliche Bauten und Wohnbauten) unterstützen und damit die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons durch Ansiedlung von Unternehmen bzw. von Privatpersonen fördern.

Zu den Grundstücken, die im Sinne der Immobilienstrategie des Kantons Schaffhausen zu veräussern sind, gehört auch das Areal GB Schaffhausen Nr. 12330 zwischen Hohlenbaumstrasse und Nordstrasse bzw. nördlich des Psychiatriezentrums Breitenau. Es befindet sich in der Wohnzone W3, ist 5'691 m² gross und stellte bis zu dessen Überführung vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen eine Teilfläche der Breitenau-Parzelle Nr. 1593 dar. Das Areal ist nicht (mehr) betriebsnotwendig bzw. für die Zwecke der kantonalen Verwaltung nicht von strategischer Bedeutung. Hinzu kommt, dass der Stadtrat Schaffhausen im September 2006 ein Gesamtkonzept entwickeln liess, das Projekt «Potenzialaktivierung Stadt Schaffhausen» (PASS). Im Rahmen dieses Projekts wurden auf dem Areal zwischen Hohlenbaumstrasse und Nordstrasse diverse potentielle Baufelder definiert – unter anderem auch GB Schaffhausen Nr. 12330 als Baufeld 14.

Der Regierungsrat möchte dieses Areal im Sinne der Immobilienstrategie veräussern und damit zu einer Entlastung des Staatshaushaltes beitragen. Mit dem beabsichtigten Verkauf unterstützt der

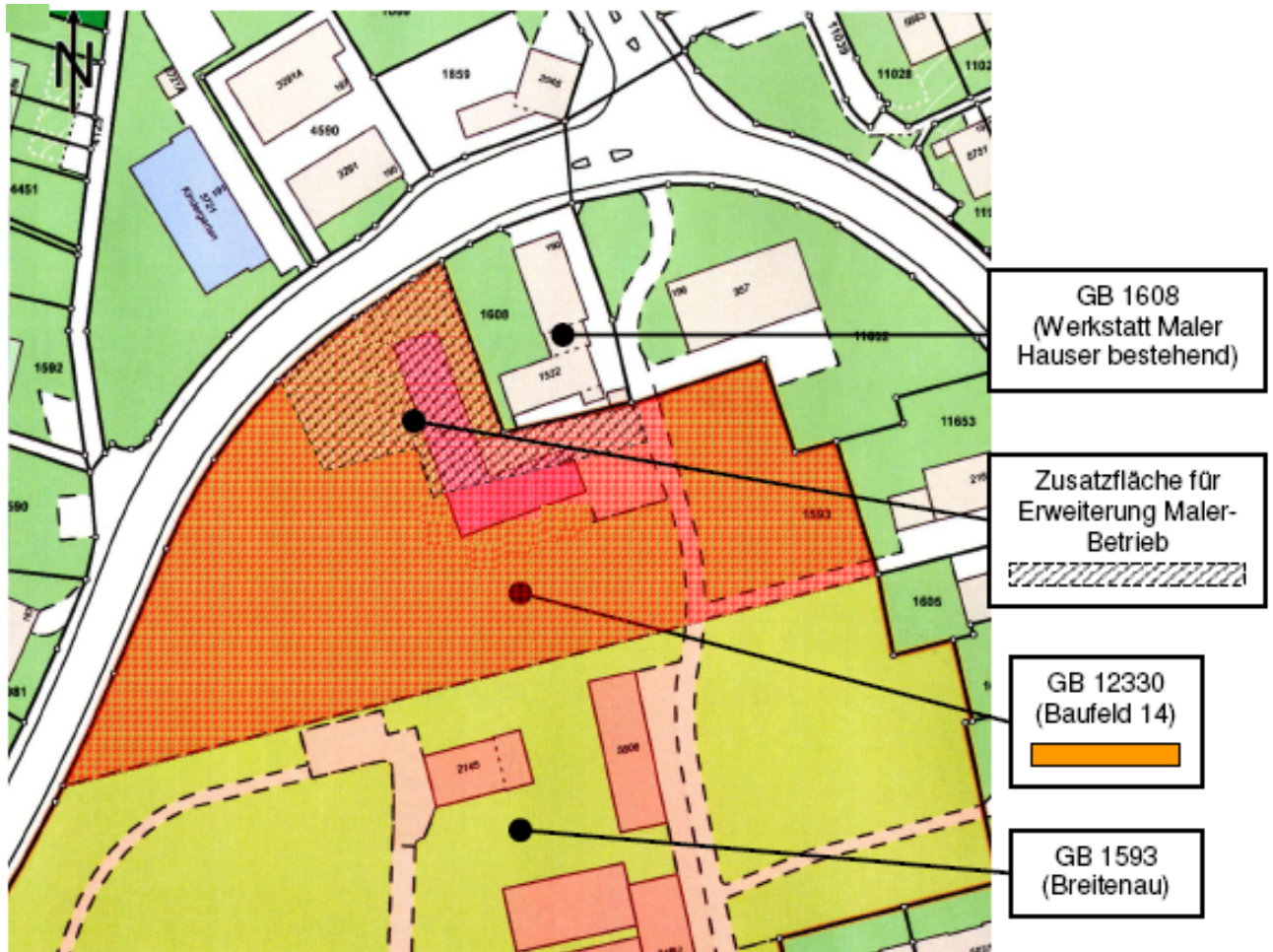
Regierungsrat auch das städtische Projekt PASS bzw. die Bestrebungen der «Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen» des Stadtrates Schaffhausen vom 6. Juli 2010. Mit dem Verkauf wird das strategische Ziel verfolgt, attraktiven Wohnraum zu schaffen. Wenn immer möglich soll dies in bereits überbautem Gebiet geschehen und auf die Einzonung neuen Baulandes verzichtet werden (innere Verdichtung).

2. Aktuelle Nutzung von GB Schaffhausen Nr. 12330

Auf GB Schaffhausen Nr. 12330 steht zurzeit ein Schulpavillon, der bis vor Kurzem noch von der Beratungsstelle «Kommunikations- und Informationstechnologien im Unterricht» (KITU) genutzt wurde. Unabhängig von den Plänen des Projektes PASS war ein Umzug der KITU auf Anfang 2011 geplant. Hierfür sind in den kantonalen Voranschlägen 2010 und 2011 je Fr. 70'000.-- eingestellt. Die KITU ist in die Nähe der Pädagogischen Hochschule Schaffhausen (PHSH) umgezogen. An der Amsler-Laffon-Strasse konnte eine geeignete Liegenschaft der Georg Fischer AG gefunden werden, in der die PHSH eingemietet ist. Dadurch kann die PHSH ihre Aussenräume an einem Ort zentralisieren und gleichzeitig die KITU integrieren. Der Schulpavillon wurde früher zudem als Zivilschutzraum genutzt. Er dient neben Schulungszwecken (KITU) im Moment indessen nur noch als Lagerraum für Zivilschutzmaterial. Da dieser Pavillon nur noch der Zivilschutzkategorie B angehört und nicht mehr benötigt wird, kann er innert kurzer Frist geräumt werden. Die Abrisskosten für den Schulpavillon betragen etwa Fr. 170'000.-- und müssen vom Kanton Schaffhausen getragen werden. Die restliche Fläche von GB Schaffhausen Nr. 12330 besteht aus Wiesenfläche und ist an die Behinderteneinrichtung ALTRA verpachtet. Die ALTRA nutzt diese Fläche derzeit aber nicht, ist über den geplanten Grundstücksverkauf informiert und damit einverstanden. Der Pachtvertrag kann innert sechs Monaten gekündigt werden.

3. Verkauf Teilfläche GB Schaffhausen Nr. 12330

Vom Grundstück Nr. 1593 wurde der nördliche Teil (5'691 m²), der in der Wohnzone W3 liegt, abparzelliert (neu GB Schaffhausen Nr. 12330). Dieses Grundstück nördlich des Breitenauareals am Ende der Hohlenbaumstrasse bietet eine attraktive Wohnlage: Anschluss an das öffentliche Busnetz innerhalb von kürzester Distanz und mit der fast angrenzenden Sportanlage KSS ein grosses Freizeitangebot sowie verschiedene Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis eines Kilometers. Ferner befindet sich 100 Meter vom Areal entfernt ein Kindergarten und unmittelbar bei der KSS-Anlage eine Primarschule.



Die an das Grundstück angrenzende Malerfirma Hauser möchte seit längerer Zeit ihren Betrieb erweitern. Der Malerbetrieb fragte den Kanton daher an, ob ein Teil des Areals zu erwerben sei. Gestützt darauf wurde abgeklärt, wie der restliche Wohnzone-3-Anteil des Grundstücks GB Nr. 1593 überbaut werden könnte. Zur Lancierung eines Projektes, das alle Bedürfnisse berücksichtigt, sowie um einen Investor zu finden, wurde das Grundstück auf der Internetplattform www.schaumal.ch zum Verkauf ausgeschrieben. In der Ausschreibung wurden Bedingungen an ein mögliches Projekt gestellt, so etwa Minergie-Standard, Erhalt des bestehenden Wegrechtes, Überbauungspflicht innerhalb von zwei Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrags, Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs des Malerbetriebs Hauser, barrierefreies Wohnen (rollstuhlgängiger Zugang zu allen Wohnungen) sowie Mietwohnungen mit einem Raumangebot von 2.5 bis 5.5 Zimmer.

Es meldeten zwei Investoren ihr Interesse am Grundstück an und reichten ein Kaufangebot mit einem Überbauungsvorschlag ein. Nach Auswertung aller Vor- und Nachteile der beiden Angebote ging das von der Bergamini Néma Architekten GmbH erarbeitete Projekt der b53 immobilien ag, Schaffhausen, als das preislich höhere und attraktivere Projekt hervor. Es erfüllt alle Kriterien, die der Kanton Schaffhausen formuliert hat, und steht im Einklang mit dem kantonalen und dem städtischen Wohnraumentwicklungskonzept.

Die Bebauungsstudie der Bergamini Néma Architekten GmbH vom 18. Juni 2010 beinhaltet eine Erweiterung des Malerbetriebes auf einer Teilfläche von 947 m² des Verkaufsgrundstückes sowie

die Erstellung einer dreigeschossigen Mehrfamilienhausüberbauung mit total 23 Wohnungen (gemäss aktuellem Stand der Planung), einer unterirdischen Einstellhalle mit 42 Personenwagen-Abstellplätzen, von sieben Personenwagen-Abstellplätzen im Freien als Besucherparkplätze und eines öffentlichen Fuss- und Radweges auf einer Teilfläche von ca. 4'744 m² des Verkaufsgrundstückes. 37 Personenwagen-Abstellplätze in der Einstellhalle sind für die Mieterinnen und Mieter der Wohnungen vorgesehen. Fünf Personenwagen-Abstellplätze sind für den Malerbetrieb vorgesehen. Das Projekt beinhaltet folgenden Wohnungsspiegel (aktueller Stand der Planung):

Sechs 2½ Zimmer-Wohnungen mit Nettowohnflächen von 75 m²

Acht 3½ Zimmer-Wohnungen mit Nettowohnflächen von 109 m² oder 111 m²

Sieben 4½ Zimmer-Wohnungen mit Nettowohnflächen von 114 m² oder 124 m²

Zwei 5½ Zimmer-Wohnungen mit Nettowohnflächen von 140 m²

Das Mietzinsniveau liegt zwischen Fr. 1'500.-- und Fr. 2'500.-- (Nettomiete pro Monat). Jeder Wohnung ist ein grosser Balkon oder ein Gartensitzplatz zugeordnet. Ergänzend zu den Kellerabteilen sind im Untergeschoss separat vermietbare Räume konzipiert, die als Bastelräume genutzt werden können. Mit dem Lift sind alle Wohnungen komfortabel zu erreichen. Alle Wohnungen sind mit einem Bad / WC ausgestattet. Bei den 3½-, 4½- und 5½ Zimmer-Wohnungen sind Bad / WC tagesbelichtet und diese Wohnungen haben zusätzlich Dusche / WC. Alle Wohnungen zeichnen sich durch einen gehobenen Ausbaustandard und gute zeitgemässe Grundrisse aus. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle und die Besucherparkplätze sind auf der Nordseite der Mehrfamilienhäuser angeordnet. Auf der Nordseite der Mehrfamilienhäuser ist entlang der Grundstücksgrenze respektive gegenüber dem Malerbetrieb eine Sichtschutzwand vorgesehen.

Das Wegrecht wird beibehalten und führt, ohne die Gemeinschaftsfläche zu tangieren, an die Nordstrasse. Die Bedürfnisse des Malerbetriebs Hauser werden berücksichtigt. Die beiden Vorhaben Erweiterung Malerbetrieb und Wohnüberbauung können unabhängig voneinander realisiert werden. Sie werden zudem räumlich getrennt. Im nördlichen Teil des Grundstücks wird die Malerwerkstatt erweitert, während im Süden ein in die Länge gezogener Wohnkomplex mit 23 qualitativ hochstehenden Wohnungen errichtet werden soll. Sowohl die Malerwerkstatt als auch der Wohnkomplex haben separate Aussenparkplätze. In einer gemeinsamen Tiefgarage entstehen 42 Abstellplätze.

Die b53 immobilien ag hat zusammen mit der Bergamini Néma Architekten GmbH bereits Projekte erfolgreich realisiert. Die b53 immobilien ag offeriert für die 5'691 m² einen Preis von Fr. 2'247'945.-- (Fr. 395.--/m²). Vom Amt für Grundstückschätzung wurde der Grundstückspreis auf Fr. 435.-- geschätzt. Der leicht tiefere Preis von Fr. 395.--/m² lässt sich rechtfertigen, da die b53 immobilien ag bereit ist, verschiedene Bedingungen zu akzeptieren (Minergie-Standard, Erhalt des bestehenden Wegrechtes, Überbauungspflicht innerhalb von zwei Jahren nach der Beurkundung des Kaufvertrags, Berücksichtigung des Erweiterungsbedarfs des Malerbetriebs Hauser, barrierefreies Wohnen, Mietwohnungen mit einem Raumangebot von 2.5 bis 5.5 Zimmer; vgl. oben, S. 3).

Die Malerfirma Hauser wird angrenzend an ihr Betriebsgrundstück 947 m² des Grundstückes GB Nr. 12330 erwerben. Die Anlieferung und der Parkplatz sowie eine Nutzungsreserve erfordern diese zusätzliche Landfläche. Ausserdem hat die kantonale Pensionskasse (PK) am vorliegenden Bauprojekt Interesse gezeigt und sich näher damit befasst. Das Projekt entspricht der Zielsetzung der Portfolioanalyse der PK. Eine abschliessende Beurteilung, insbesondere der Baukosten und damit der Bruttorendite, ist der PK indessen noch nicht möglich. Sofern die Detailplanung ergibt, dass eine angemessene Bruttorendite erwirtschaftet werden kann, wird die PK in das Projekt investieren bzw. 4'744 m² des Grundstückes erwerben und das Bauvorhaben von der b53 immobilien ag als Totalunternehmerin erstellen lassen.



4. Finanzielle Auswirkungen

Die b53 immobilien ag offeriert für die 5'691 m² einen Preis von Fr. 2'247'945.-- (Fr. 395.--/m²). Nach Abzug der Abbruchkosten des Schulpavillons von Fr. 170'000.-- resultiert für den Kanton ein Nettoerlös von Fr. 2'077'945.--. Gemäss Art. 66 Abs. 3 lit. b der Kantonsverfassung vom 17. Juni 2002 beschliesst der Regierungsrat Verfügungsgeschäfte über Liegenschaften des Finanzvermögens bis 1 Mio. Franken. Der Erlös des zur Diskussion stehenden Veräusserungsgeschäftes liegt höher. Demnach hat der Kantonsrat darüber abschliessend zu entscheiden.

5. Zusammenfassung

Der Regierungsrat möchte das Grundstück GB Schaffhausen Nr. 12330 im Sinne der Immobilienstrategie veräussern und damit zu einer Entlastung des Staatshaushaltes beitragen. Mit dem beabsichtigten Verkauf von GB Schaffhausen Nr. 12330 an die Firma b53 immobilien ag wird ein Areal veräussert, das für die öffentliche Aufgabenerfüllung des Kantons nicht mehr benötigt wird. Im Rahmen einer inneren Verdichtung kann dadurch zusätzlicher attraktiver Wohnraum geschaffen werden. Der Verkaufspreis von 2'247'945.-- ist angemessen und im finanziellen Interesse des Kantons. Gleichzeitig werden das städtische Projekt PASS bzw. die Bestrebungen der Stadt Schaffhausen gemäss der «Orientierungs-vorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen» des Stadtrates Schaffhausen unterstützt.

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem im Anhang beigefügten Beschlussentwurf zuzustimmen.

Schaffhausen, 8. März 2011

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Dr. Reto Dubach

Der Staatsschreiber:

Dr. Stefan Bilger

Beschluss
betreffend Landverkauf an der Hohlenbaumstrasse in Schaffhausen
(Grundstück GB Nr. 12330)

vom

Der Kantonsrat Schaffhausen

beschliesst:

1.

Die Veräusserung des Grundstückes GB Schaffhausen Nr. 12330 an die Firma b53 immobilien ag zum Preis von 2'247'945.-- wird bewilligt.

2.

Für den Abbruch des Pavillons auf GB Schaffhausen Nr. 12330 wird ein Kredit von Fr. 170'000.-- bewilligt.

Schaffhausen,

Im Namen des Kantonsrates

Der Präsident:

Die Sekretärin: