

GEMEINDE

**NEUHAUSEN  
AM RHEINFALL**

CH-8212 Neuhausen am Rheinfall  
www.neuhausen.ch



GEMEINDERAT

An den Einwohnerrat  
Neuhausen am Rheinfall

Neuhausen am Rheinfall, 10. Juni 2010

**Bericht und Antrag  
betreffend  
Abgabe von Grundstück GB Nr. 1472 im Baurecht und  
Bewilligung eines Kredites für einen Investitionsbeitrag**

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

**1. Ausgangslage**

Das Grundstück GB Nr. 1472 an der Rabenfluhstrasse gegenüber dem Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh hat eine Fläche von 2'405 m<sup>2</sup>. Das Grundstück wurde durch den Einwohnerrat am 1. September 1988 im Rahmen der Revision der Ortsplanung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall von der Wohnzone mit geringer Ausnützung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont. An der Gemeindeabstimmung vom 23. September 1990 wurde dem Kauf des Grundstückes zugestimmt. Mit dieser Umzonung und diesem Kauf sollte die Erweiterung des damaligen Altersheimes Rabenfluh sichergestellt werden.

Das Altersheim Rabenfluh wurde in der Zwischenzeit abgebrochen und durch einen Neubau respektive durch ein Alterspflege- und Betreuungszentrum ersetzt.

Die Stossrichtung der geänderten Gesetzgebung (Revision Krankenversicherungsgesetz und der damit verbundenen neuen Pflegefinanzierung per 1. Januar 2011) fördert eine möglichst lange Selbständigkeit mit Betreuung und Pflege zu Hause (Spitex). Im Gegenzug wird das Augenmerk

der tatsächlichen Pflegefälle mit erhöhtem Betreuungs- und Pflegeaufwand auf die dafür vorgesehenen Institutionen gerichtet. Somit entspricht die vorliegende Idee von genügend altersgerechtem Wohnraum (für selbständiges Wohnen) absolut den gesetzlichen Vorstellungen. Eine andere Nutzung des Grundstückes würde - aus gegenwärtiger Sicht - wenig Sinn machen.

Die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall verfügt heute über insgesamt 170 Bettenplätze in den beiden Alters- und Pflegeheimen „Schindlergut“ und „Rabenfluh“. Ungefähr ein Drittel aller Zimmer bietet für selbständige Pensionäre, die anderen zwei Drittel für pflegebedürftige Personen Platz. Gemäss aktuellem Stand deckt sich die Anzahl vorhandener Altersheimplätze mit den kantonalen Richtwerten gemäss neuem Altersbetreuungs- und Pflegegesetz vom 2. Juli 2007 (SHR 813.500) respektive der Verordnung zum Altersbetreuungs- und Pflegegesetz (SHR 813.501). Aufgrund der demografischen Entwicklung muss jedoch davon ausgegangen werden, dass künftig weitere Plätze benötigt werden. Verschiedene Studien zeigen, dass der Bedarf an Pflegebetten, aber auch an Altersheimplätzen (für selbständiges Wohnen) weiter zunehmen wird. Gemäss dem Altersbetreuungs- und Pflegegesetz ist es Aufgabe der Gemeinde, genügend Plätze für die ältere Generation bereitzustellen. Der Betrieb der Alters- und Pflegeheime ist in Neuhausen am Rheinflall Aufgabe der Gemeinde. Der Bau von Alterswohnungen kann hingegen durch Private erfolgen.

Beim vorliegenden Projekt - gegenüber dem bestehenden Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh - würden Synergien sinnvoll genutzt. Je nach Bedarf könnten mit der bestehenden Infrastruktur diverse Dienste und Tätigkeiten angeboten werden. Zu erwähnen wären einerseits pflegerische Aufgaben wie beispielsweise ein 24-Stunden Pflegenotfalldienst oder das ganze Angebot verschiedener Spitexleistungen. Andererseits stünde auch die ganze Palette der hauseigenen Ökonomiebetriebe (Verpflegungsdienst, Reinigung, Wäscherei) entsprechend den Bedürfnissen bereit. Alles in allem ist dies eine günstige Ausgangslage für eine gute Zusammenarbeit zwischen zwei Anbietern mit dem gemeinsamen Ziel einer optimalen Beherbergung, Betreuung und Pflege der älteren Neuhauser Generation.

## **2. Auswahlverfahren**

Die Absicht des Gemeinderates, das Grundstück GB Nr. 1472 im Baurecht zur Realisierung von Alterswohnungen abzugeben, wurde durch Inserate in den Schaffhauser Nachrichten, in der Schaffhauser AZ und im Amtsblatt des Kantons Schaffhausen vom 23. respektive 24. Oktober 2008 bekannt gegeben. Interessenten wurden eingeladen, ihr Interesse bis 30. November 2008 beim Güterreferat der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall schriftlich anzumelden. Der Gemeinderat hat in mehreren Sitzungen die Bewerbungen beraten und schlussendlich an der Sitzung vom 30. September 2009 beschlossen, weitere Verhandlungen nur noch mit der Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinflall zu führen.

## **3. Bericht der Wohnbaugenossenschaft Waldpark**

Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinflall wurde am 6. Mai 1958 gegründet. Sie war ein halbes Jahrhundert unter dem Namen „Christlichsoziale Wohnbaugenossenschaft

Neuhausen“ bekannt. Sie besitzt heute 78 Wohnungen und zwei Reiheneinfamilienhäuser. Die meisten Wohnungen sind im Gebiet Waldpark, eine Liegenschaft steht im Zentrum an der Pestalozzistrasse. Alle Wohnblöcke sind innen und aussen saniert und mit neuen und grösseren Balkonen versehen worden. Durch die Sanierungen konnte der Energieverbrauch um ca. die Hälfte reduziert werden. Weil die langjährigen Mieterinnen und Mieter auch älter werden und das Treppenlaufen in den 4 und 5 stöckigen Liegenschaften ihnen Mühe bereitet, sind alle Wohnungen mit einem Lift ausgerüstet worden. Trotz den grossen Investitionen ist es kein Ersatz für das Wohnen im Alter, zu viele notwendige Infrastrukturen fehlen.

Wohnen, das heisst daheim sein, hat im Alter einen besonderen Stellenwert. Jeder Mensch hat das Bedürfnis, sein Leben wenn möglich individuell und selbstständig zu gestalten.

Dieser Satz steht im Altersleitbild der Gemeinde Neuhausen. Damit das für die älteren und zum Teil gehbehinderten Personen möglich wird, möchte die Wohnbaugenossenschaft das Grundstück GB Nr. 1472 im Baurecht übernehmen, um dort Alterswohnungen zu erstellen.

Das Grundstück hat für diesen Zweck eine ausgezeichnete Lage. Gleich daneben ist im Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh eine vorzügliche Infrastruktur mit Spitexstützpunkt und Pflege vorhanden. Es ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, auch mit Rollstuhl gut erreichbar und Einkaufsmöglichkeiten sind in nächster Nähe.

Die Tätigkeit der Wohnbaugenossenschaft Waldpark ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig. Aber wenn auch die Menschen im Mittelpunkt stehen, müssen wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden. So ist es nicht unwesentlich, wie hoch der Baurechtszins festgelegt wird, denn je höher der Baurechtszins, desto höher die Mieten.

Mit diesem Vorhaben möchte die Wohnbaugenossenschaft Waldpark eine Lücke schliessen zwischen dem traditionellen Wohnen Daheim und dem Wohnen in einem Heim.

#### **4. Bericht des Architekturbüros Rellstab Partner Architekten GmbH zum Entwurfskonzept**

Das Entwurfskonzept umfasst nicht nur das Grundstück GB Nr. 1472, sondern auch das südlich angrenzende Grundstück GB Nr. 2231 an der Rabenfluhstrasse 25.

Ziel war es, durch die Stellung der Baukörper differenzierte und optimal besonnte Alterswohnungen zu schaffen. Die Gebäude stehen bewusst senkrecht zur Hangkante und zum Neubau des Alterspflege- und Betreuungszentrums Rabenfluh. Dadurch entstehen grössere Zwischenräume welche den Durch- und Ausblick weiterhin gewährleisten.

Folgende grundlegende Entwurfsgedanken liegen dem Konzept zugrunde:

- Übersichtlichkeit und Helligkeit tragen zur Sicherheit der Bewohner und Besucher bei.
- Gemeinschaftliche und individuelle Räume sorgfältig gestalten und inszenieren.

- Differenzierung zwischen den Bereichen für Ruhe, Privatsphäre und Aktivitäten.
- Die Natur und Umgebung in die Innenraumgestaltung integrieren.
- Zeitlose und ökologische Materialisierung trägt zum Wohlbefinden der Bewohner bei.
- Klar strukturierte und zeitgemässe Neubauten.
- Grosszügige und dem Nutzen entsprechend übersichtliche Erschliessungszonen.
- Hindernisfreie Zugänge und altersgerechte Nasszellen.

Alle Wohneinheiten sind gegen Süden orientiert und werden dadurch ganztags optimal natürlich belichtet.

Die Tiefgarage bietet Platz für 37 breite Parkplätze. Hangseitig sind Keller-, Wasch- Trocknungs- und Technikräume geplant. Gegen den Rhein können natürlich belichtete Hobbyräume platziert werden.

Die Gebäude und deren Wohneinheiten sind klar in einzelne Bereiche gegliedert:

- Der Erschliessungsbereich im Rücken der Gebäude ist grosszügig konzipiert und bietet Raum für Begegnung und Kommunikation. Ein Lift führt in die verschiedenen Etagen. Der Korridorbereich öffnet sich zum Hof hin.
- Eine Zwischenzone mit Neben- und Nassräumen bildet den Puffer zu den einzelnen privaten Wohneinheiten.
- Die Wohnungen sind angemessen gross und bieten die nötige Privatsphäre. Vorgelagert gegen Süden ist eine Balkon-/Terrassenschicht. Von hier aus hat man von jeder Wohnung einen wunderschönen Ausblick zum Rhein und hinüber zum Cholfirst.
- Zwischen den Gebäuden liegt der bepflanzte und für alle zugängliche Hofbereich.

Das Entwurfskonzept wurde dem Einwohnerrat durch die Wohnbaugenossenschaft Waldpark am 6. Mai 2010 vorgestellt. Die Pläne des Entwurfskonzeptes (Plan Untergeschoss, Plan Erdgeschoss, Plan 1. und 2. Obergeschoss, Plan Attika und Plan Fassade) sowie die zwei Modell-Fotos können auf dem Sekretariat des Baureferates eingesehen werden.

## **5. Konditionen des Baurechts**

Das Grundstück GB Nr. 1472 hat eine Fläche von 2'405 m<sup>2</sup>. Das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen hat am 29. Dezember 1989 eine Bewertung des Grundstückes vorgenommen und basierend auf der bisherigen Zonenzuordnung (Wohnzone mit geringer Ausnützung) einen Verkehrswert von Fr. 1'200'000.-- oder Fr. 499.-- pro Quadratmeter ermittelt. Die Wohnbau-Stiftung der SIG Schweizerische Industrie-Gesellschaft als Eigentümerin des Grundstückes erachtete diesen Verkehrswert als zu tief. Die Wohnbau-Stiftung erklärte sich, nachdem sie stets einen Realersatz angestrebt hatte, letztlich bereit, das Grundstück zu einem Preis von Fr. 1'300'000.-- oder Fr. 540.-- pro Quadratmeter zu verkaufen. An der Gemeindeabstimmung vom 23. September 1990 wurde dem Kauf des Grundstückes zum Preis von Fr. 1'300'000.-- zugestimmt. Die Eigentumsübertragung fand am 27. September 1990 statt.

Das Güterreferat hat in Absprache und mit Kostenbeteiligung der Wohnbaugenossenschaft Waldpark durch Michael Brunner, Neustadt 67, 8200 Schaffhausen, eine Verkehrswertschätzung für das Grundstück GB Nr. 1472 erstellen lassen. Der Verkehrswertschätzung vom 6. Mai 2010 kann für das Grundstück GB Nr. 1472 ein Verkehrswert von Fr. 880'000.-- entnommen werden.

Der Gemeinderat und die Wohnbaugenossenschaft Waldpark haben sich als Grundlage für den Baurechtszins auf einen Landwert von Fr. 880'000.-- geeinigt. Der Landwert wird alle 10 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst.

Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erstrangige variable Hypotheken jeweils am 30. Juni. Der Baurechtszins ist ab 1. Januar 2011 zu bezahlen.

Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2090.

Die Heimfallentschädigung beläuft sich auf 70 % des Verkehrswertes des Baurechtsgrundstückes (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes. Der Verkehrswert wird im Schätzungsverfahren nach den hierfür geltenden Vorschriften ermittelt. Der Wert wird durch das Amt für Grundstücksschätzungen des Kantons Schaffhausen ermittelt.

Das Grundstück GB Nr. 1472 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinflall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind private Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SHR 700.100) zugelassen, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit sind. Die Erstellung und Vermietung von Alterswohnungen (Wohnungen für ältere Menschen, welche altersgerecht gestaltet und ausgerüstet sind) auf dem Grundstück Nr. 1472 ist im Dienste der Öffentlichkeit. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zur Sicherstellung dieses Sachverhaltes, mindestens 80 % der Wohnungen auf der Liegenschaft Grundbuch Neuhausen am Rheinflall Nr. 1472 nur zur Nutzung durch Personen mit Alter ab 60 Jahren oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Behinderung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten. Mindestens eine Person pro Wohnung hat eine dieser Bedingungen zu erfüllen. Der Gemeinderat kann bei Leerständen von Wohnungen über längere Dauer zeitlich begrenzte Ausnahmen zulassen.

## **6. Öffentlicher Fussweg und Ruhebereiche**

Die Öffentlichkeit, insbesondere die Bewohnerinnen und Bewohner des Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh sollen weiterhin die Möglichkeit haben, die Aussicht vom Grundstück GB Nr. 1472 auf die Rheinlandschaft zu geniessen. Das unter Abschnitt 4 erwähnte Entwurfskonzept beinhaltet einen Fussweg und Ruhebereiche entlang der östlichen Grenze der Überbauung. Es ist vorgesehen, für die Überbauung einen Quartierplan zu erlassen. In diesen Quartierplan können die erforderlichen Festlegungen bezüglich des Fusswegs und der Ruhebereiche aufgenommen werden.

## 7. Investitionsbeitrag

Die Gemeinde wird noch in diesem Jahr das Altersleitbild von Neuhausen am Rheinflall überprüfen und anpassen. Gegenüber dem Leitbild aus dem Jahr 1992 hat sich vor allem der Bereich der stationären und spitalexternen Betreuung stark verändert. Auch darum, weil das Altersbetreuungs- und Pflegegesetz des Kantons Schaffhausen am Grundsatz Spitex vor Heim verstärkt festhält. Auch der Entwurf für die Teilrevision des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes des Kantons Schaffhausen, welche der Regierungsrat zu Händen des Kantonsrates verabschiedet hat, wird dieses Ziel weiterhin verfolgen, da auch die damit verbundenen Pflege- und Betreuungskosten für die Gemeinden wie auch den Kanton tiefer gehalten werden können. Damit keine Überkapazität im Alters- und Pflegeheimbereich entsteht, hat das Departement des Innern des Kantons Schaffhausen am 19. August 2008 in seinen Erläuterungen zur Vernehmlassung zur Verordnung des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes Planungsrichtwerte für die Heimplatz-Angebote bekannt gegeben. Bezogen auf das Jahr 2007 betrug der Richtwert für die Gemeinde Neuhausen am Rheinflall 157 Heimplätze, welcher zum damaligen Zeitpunkt vor der Fertigstellung des Alterspflege- und Betreuungszentrums Rabenfluh mit zwei fehlenden Plätzen nicht erreicht wurde. Die Situation heute, nach der Inbetriebnahme des Alterspflege- und Betreuungszentrums Rabenfluh, ist befriedigend, jedoch auf die Zukunft hinaus nicht gesichert.

Damit zumindest ausreichend Pflegeplätze für Heimbewohnerinnen- und Bewohner sichergestellt werden können, ist es notwendig, für die selbständigen Rentnerinnen und Rentner ein ihnen Fähigkeiten entsprechendes Angebot zu schaffen. Weil dieses zwar dem Interesse der Gemeinde entspricht, jedoch nicht primär ihre Aufgabe ist, ist eine Unterstützung für solche Projekte gegeben.

Der Kanton erstattet den Gemeinden zudem bei solchen Vorhaben gestützt auf Art. 12 Abs. 2 lit. c des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes des Kantons Schaffhausen 50 % der im Rahmen der Gemeinderrechnung ausgewiesenen Abschreibungen von nicht rückzahlbaren Investitionsbeiträgen. Als Bedingung wird ein Betreuungskonzept vorausgesetzt.

Das Projekt der Wohnbaugenossenschaft leistet einen wertvollen Beitrag zur Abfederung des Heimangebotes in der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall. Der Gemeinderat schlägt deshalb einen Investitionsbeitrag von Fr. 300'000.-- vor.

Für das Projekt liegt noch kein Vorprojekt vor und das vorstehend erwähnte Betreuungskonzept kann aus verständliche Gründen ebenfalls noch nicht vorliegen. Die Ausrichtung des Investitionsbeitrages kann erst erfolgen, wenn eine Zusicherung des Kantons über seine Erstattungen gemäss Art. 12 Abs. 2 lit. c des Altersbetreuungs- und Pflegegesetzes des Kantons Schaffhausen vorliegt. In Ziffer 2 der Anträge wird daher festgehalten, dass die Freigabe des Kredites eines Beschlusses des Gemeinderates bedarf.

## 8. Anträge

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident

Sehr geehrte Damen und Herren

Gestützt auf diese Ausführungen unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Anträge:

1. Der Baurechtsvertrag betreffend die Abgabe von Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1472 an die Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfeld wird gutgeheissen.
2. Die Bewilligung eines Kredites in der Höhe von Fr. 300'000.-- für einen Investitionsbeitrag der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld an den Bau von Alterswohnungen auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1472 wird gutgeheissen. Der Kredit wird linear während zehn Jahren abgeschrieben. Die Freigabe des Kredites bedarf eines Beschlusses durch den Gemeinderat.

Der Beschluss Ziffer 1 bedarf gemäss Art. 11 lit. h der Verfassung der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfeld vom 29. Juni 2003 (NRB 101.000) einer Gemeindeabstimmung. Der Beschluss Ziffer 2 untersteht gemäss Art. 14 lit. d der Verfassung dem fakultativen Referendum.

Sollte der Antrag 1 vom Stimmvolk nicht gutgeheissen werden, wird der Antrag 2 hinfällig.

Mit freundlichen Grüssen

NAMENS DES GEMEINDERATES  
NEUHAUSEN AM RHEINFELD

Dr. Stephan Rawyler    Olinda Valentinuzzi  
Gemeindepräsident    Gemeindeschreiberin

## Beilagen

- Situationsplan 1:500
- Baurechtsvertrag

**Gemeinde Neuhausen am Rheinfall**

**Beleg Nr.** \_\_\_\_\_

vom \_\_\_\_\_

Öffentliche Beurkundung

*Entwurf vom 12. August 2010  
Änderungen und Ergänzungen  
gegenüber dem Entwurf vom  
10. Juni 2010 sind grün markiert*

## **Baurechtsvertrag**

Die

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall,**

Öffentlich-rechtliche Körperschaft,

8212 Neuhausen am Rheinfall

*vertreten durch den Gemeinderat und dieser durch den Bevollmächtigten  
Paul Kurer, Bausekretär, von Berneck SG, in Neuhausen am Rheinfall*

und der

**Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall,**

Genossenschaft mit Sitz in Neuhausen am Rheinfall,

bei Karl Lenz, Bohnenbergstrasse 16, 8212 Neuhausen am Rheinfall

*vertreten durch Karl Lenz, von Uesslingen-Buch, in Neuhausen am Rheinfall (Präsident  
der Verwaltung mit Unterschrift zu zweien) und Hanspeter Bischofberger, von  
Oberegg, in Schaffhausen (Kassier mit Unterschrift zu zweien)*

schliessen folgenden Baurechtsvertrag ab:

**A.****Feststellung**

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall ist Eigentümerin der Liegenschaft:

**Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1472****Grundstücksbeschreibung**

Grundstücksart	Liegenschaft
Führungsart	Eidgenössisch
Fläche in m2	2'405
Ortsbezeichnung	bi der Rabeflue
Plan Nummer	46
Beschrieb	Wiese

**Anmerkungen**

Datum	Stichwort
09.07.1938	Bebauungsplan Register-Nr. A.UEB/001464 Beleg-Nr. 2744
25.06.1941	Bebauungsplan Register-Nr. A.UEB/001465 Beleg-Nr. 3223

**Dienstbarkeiten**

(L = Last, R = Recht, z.G. = zu Gunsten, z.L. = zu Lasten)

Datum		Stichwort
01.12.1928	R	Abwasserableitungsrecht z.L. 1004, 1106 Register-Nr. D.UEB/002483 Servitutenregister 1634
28.03.1929	L+R	Gewerbe- und Industriebeschränkung z.G+z.L. 1105, 1107, 1682 Register-Nr. D.UEB/005059 Servitutenregister 1521
11.12.1953	L+R	Baubeschränkung z.G+z.L. 1107 Register-Nr. D.UEB/020565 Servitutenregister 2835

## B.

### Baurecht

#### I.

##### Inhalt und Dauer des Baurechts

###### Art. 1

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, als Eigentümerin der Liegenschaft Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1472, räumt der

##### **Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall**

- nachfolgend Baurechtsberechtigte genannt -

im Sinne von Artikel 675 und 779 ff ZGB das übertragbare dingliche Recht ein, auf dem Grundstück Grundbuch Neuhausen am Rheinfall GB Nr. 1472 gemäss den nachfolgenden Vertragsbestimmungen und den gesetzlichen Bestimmungen Alterswohnungen, eine Einstellhalle für Personenwagen sowie Personenwagen-Abstellplätze im Freien zu erstellen, zu nutzen, zu unterhalten und wenn nötig zu erneuern sowie das nicht überbaute Umgelände zu benützen.

Die Bauten stehen im Eigentum des Bauberechtigten und sind während der ganzen Dauer des Baurechtes ordnungsgemäss zu unterhalten.

###### Art. 2

Die mit dem Baurecht belastete Fläche ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 (Bellage A blau umrandet und ist aus der Messurkunde des Vermessungsamtes des Kantons Schaffhausen vom xx.xx.xxxx, Nr. 2010-xxx, ersichtlich. Der Situationsplan und die Messurkunde bilden Bestandteile des Vertrages.

Der Baurechtsberechtigte hat diese Fläche auf eigene Kosten stets einwandfrei zu unterhalten.

###### Art. 3

Das Baurecht dauert bis 31. Dezember 2090.

###### Art. 4

Das Baurecht ist als selbstständiges und dauerndes Recht im Grundbuch Neuhausen am Rheinfall aufzunehmen (Artikel 779 Absatz 3 und Artikel 943 Ziffer 2 ZGB). Das Baurecht erhält die **Grundbuch-Nummer xxxx.**

## **II.** **Baurechtszins**

### **Art. 5**

Für das Baurecht hat die Baurechtsberechtigte der Grundeigentümerin jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins), berechnet vom Landwert der mit dem Baurecht belasteten Grundstücksfläche, zu bezahlen.

Der Landwert wird auf Fr 880'000.00 (Franken achthundertachtzigtausend) festgelegt.

Der Landwert basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise vom April 2010 mit 104.7 Punkten (Basis 2005 = 100 Punkte). Dieser wird alle zehn Jahre den Veränderungen dieses Indexes angepasst.

Die Verzinsung des Landwertes erfolgt nach dem Stand des Zinssatzes der Schaffhauser Kantonalbank für erstrangige variable Hypotheken jeweils am 30. Juni.

Der Baurechtszins ist ab 01. Januar 2011 zu bezahlen und ist für das laufende Kalenderjahr jeweils per 30. Juni der Zentralverwaltung der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall zu überweisen, somit erstmals am 30. Juni 2011.

## **III.** **Sicherung des Baurechtszinses**

### **Art. 6**

Zur Sicherung des Baurechtszinses hat die Grundeigentümerin gegenüber dem jeweiligen Baurechtsberechtigten Anspruch auf Errichtung eines Pfandrechtes gemäss Artikel 779i und 779k ZGB. Auf eine Sicherstellung des Baurechtszinses wird vorläufig verzichtet.

## **IV.** **Vorkaufsrecht**

### **Art. 7**

Gemäss Artikel 682 Absatz 2 ZGB haben sowohl die Grundeigentümerin am selbstständigen und dauernden Baurecht als auch der Inhaber des Baurechtes an der belasteten Liegenschaft ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.

## **VI.** **Heimfall**

### **Art. 8**

Geht das Baurecht unter, so fallen die bestehenden Bauwerke der Grundeigentümerin heim, indem die Bauten zu Bestandteilen des Grundstückes werden.

Für die heimfallenden Bauten, sei es nach Ablauf der Vertragsdauer und Verzicht auf eine Verlängerung des Baurechtes, sei es vorzeitig aus einem anderen Grund, hat die Grundeigentümerin der bisherigen Baurechtsberechtigten eine Entschädigung gemäss nachstehender Berechnungsgrundlage zu leisten, welche jedoch für allfällige Expropriationsfälle nicht zur Anwendung kommt.

Massgebend für die Höhe der Entschädigung ist der Verkehrswert des Baurechtsgrundstückes (ohne Bodenwert) im Zeitpunkt des Erlöschens des Baurechtes. Der Verkehrswert wird im Schätzungsverfahren nach den hiefür geltenden Vorschriften ermittelt. Der Wert wird durch das Amt für Grundstückschätzungen des Kantons Schaffhausen ermittelt. Die Kosten dieser Bewertung tragen die Parteien je zur Hälfte.

Die Heimfallentschädigung beläuft sich auf 70 % des vorstehend erwähnten Verkehrswertes.

Die Heimfallentschädigung wird der Baurechtsberechtigten nur mit Zustimmung aller Grundpfandgläubiger ausbezahlt, in der Meinung, dass die Grundeigentümerin hieraus vorerst die Gläubiger befriedigt und allfällig noch bestehende Grundpfandrechte ablöst.

Die Grundeigentümerin ist berechtigt, den vorzeitigen Heimfall herbeizuführen, indem sie die Übertragung des Baurechtes mit allen Rechten und Lasten auf sich selber verlangt, im Falle, dass der Baurechtsberechtigte sein dingliches Recht in grober Weise überschreitet oder vertragliche Bestimmungen verletzt (Artikel 779 f ZGB) und diese trotz Mahnung nicht erfüllt.

Die Vereinbarung über den Heimfall ist sowohl beim belasteten Grundstück GB Nr. 1472 als auch beim selbständigen Baurecht GB Nr. xxxx im Grundbuch vorzumerken.

## VII.

### Weitere Vereinbarungen

#### Art. 9

Die Liegenschaft Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1472 ist im Zonenplan der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall vom 1. September 1988 (NRB 700.010) der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sind private Bauten und Anlagen gemäss Art. 9 Abs. 2 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht im Kanton Schaffhausen vom 1. Dezember 1997 (SR 700.100) zugelassen, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit sind. Die Erstellung und Vermietung von Alterswohnungen (Wohnungen für ältere Menschen, welche altersgerecht gestaltet und ausgerüstet sind) auf der Liegenschaft Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1472 ist im Dienste der Öffentlichkeit. Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich zur Sicherstellung dieses Sachverhaltes, **Richtlinien betreffend den Bau von altersgerechten Wohnungen, insbesondere der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, zu beachten und** mindestens 80 % der Wohnungen auf der Liegenschaft Grundbuch Neuhausen am Rheinfall Nr. 1472 nur zur Nutzung durch Personen mit Alter ab 60 Jahre oder Personen, welche aufgrund einer körperlichen Behinderung einer entsprechenden Wohnung bedürfen, zu vermieten. Mindestens eine Person pro Wohnung hat eine dieser Bedingungen zu erfüllen. Der Gemeinderat kann bei Leerständen von Wohnungen über längere Dauer zeitlich begrenzte Ausnahmen zulassen.

Zur Sicherstellung der Sicht vom Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1468 in östlicher Richtung sind die Bauwerke inkl. Balkone auf dem Grundstück GB Neuhausen am Rheinfeld Nr. 1472 innerhalb der im beiliegenden Situationsplan 1:500 (Beilage B) rot eingetragenen Baufelder anzuordnen. Der Situationsplan bildet Bestandteil des Vertrages.

#### Art. 10

Die Parteien haben ihre Verpflichtungen aus diesem Baurechtsvertrag ihren Rechtsnachfolgern zu überbinden, mit der Pflicht zur Weiterüberbindung.

#### Art. 11

Die Überlassung der baurechtsbelasteten Liegenschaft erfolgt in dem den Parteien bekannten heutigen Zustand und ohne Gewähr.

#### Art. 12

Streitigkeiten aus diesem Vertrag werden durch die ordentlichen Gerichte entschieden. Gerichtsstand ist Schaffhausen.

#### Art. 13

Die Gebühren des Grundbuchamtes und die Kosten für die Messurkunde werden je zur Hälfte von der Einwohnergemeinde und der Baurechtsberechtigten bezahlt.

#### Art. 14

Die Baurechtsberechtigte hat Kenntnis vom Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16.12.1983 und der dazugehörigen Verordnung (BewV) vom 01.10.1984.

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten bestätigen, dass

- bei ihrer Genossenschaft keine Beteiligung in irgend einer Form durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland vorliegt;
- es sich beim Erwerb von Grundeigentum durch ihre Genossenschaft um einen Nebenzweck handelt;
- die Finanzierung der auf dem Grundstück zu erstellenden Gebäude nicht durch Personen mit Wohnsitz oder Sitz im Ausland erfolgt.

Die Vertreter der Baurechtsberechtigten lassen sich bei diesen Erklärungen behaften. Für spätere, zustimmungsbedürftige Änderungen in der Genossenschaft sind die notwendigen Bewilligungen einzuholen.

## Art. 15

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall hat der Gewährung des Baurechtes in der Gemeindeabstimmung vom xx. xxxxx 2010 zugestimmt. Die Wohnbaugenossenschaft Waldpark hat der Übernahme des Baurechtes in der Generalversammlung vom xx. xxxx 2010 zugestimmt. Die Beschlüsse sind rechtskräftig. Die Protokollauszüge sind bei den Akten.

## **C.**

### **Fusswegrecht**

Die Parteien begründen folgende Personaldienstbarkeit:

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall hat zu Lasten von Grundstück GB Nr. 1472 ein Fusswegrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit

Die belastete Fläche ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 (Beilage C) rot bemalt. Der Situationsplan bildet Bestandteil des Vertrages.

Bau, Betrieb und Unterhalt sowie eine allfällige Erneuerung des Fussweges ist Sache der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall, welche auch die Kosten zu tragen hat.

## **Grundbuchanmeldung**

Zur Eintragung in das Grundbuch Neuhausen am Rheinfall wird angemeldet:

a)

Dienstbarkeit bei GB Nr. 1472:

Last: Baurecht für Alterswohnungen

zu Gunsten Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall, dauernd bis 31. Dezember 2090.

b)

Aufnahme des Baurechtes im Grundbuch unter der GB Nr. xxxx wie folgt:

Selbstständiges und dauerndes Baurecht für Alterswohnungen - übertragbar -, zu Lasten GB Nr. 1472, dauernd bis 31. Dezember 2090 (auf den Namen des Baurechtsinhabers)

c)

Vormerkung bei GB Nr. 1472 und GB Nr. xxx "Vereinbarung über den Heimfall"

d)  
Dienstbarkeit bei GB Nr. 1472  
Last: Fusswegrecht  
zu Gunsten der Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall

Schaffhausen,

Die Grundeigentümerin:

**Einwohnergemeinde Neuhausen am Rheinfall**

.....  
vertreten durch den Bevollmächtigten Paul Kurer

Die Baurechtsberechtigte:

**Wohnbaugenossenschaft Waldpark Neuhausen am Rheinfall**

.....  
vertreten durch xxxxxxxxxxxx

.....  
vertreten durch xxxxxxxx

## Beurkundung

Diese Urkunde enthält den mir mitgeteilten Parteiwillen. Sie ist heute den Erschienenen vorschriftsgemäss zur Kenntnis gebracht, als richtig anerkannt und vor mir unterzeichnet worden.

Schaffhausen,

Die Urkundsperson:

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall  
Situationsplan 1:500  
Beilage A



Rabenfluhstrasse

Rabenfluhstiege

1468

1472

2231

2304  
Alters- und Betreuungszentrum  
Rabenfluh

1501

© 2001055

© 2001054

4m

1470

331

1107

1095

2001722

2001031

13

934

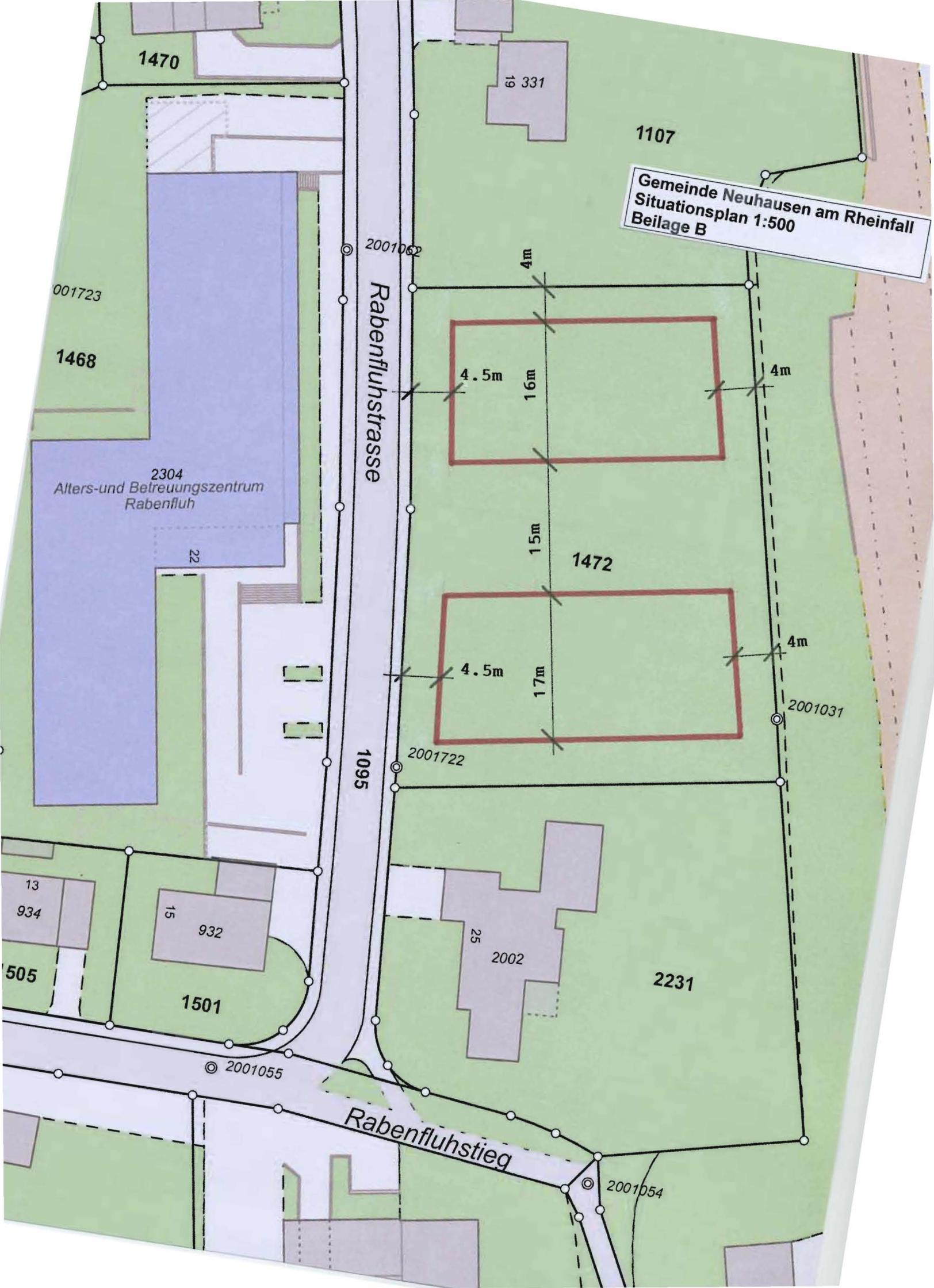
15  
932

25

2002

505

Gemeinde Neuhausen am Rheinflall  
Situationsplan 1:500  
Beilage B



Gemeinde Neuhausen am Rheinflall  
Situationsplan 1:500  
Beilage C



2001062

Rabenfluhstrasse

2.5m

4m

1468

2001723

2304  
Alters- und Betreuungszentrum  
Rabenfluh

22

1472

1095

2001722

2001031

13

934

15

932

1501

25

2002

2231

© 2001055

Rabenfluhstiege

© 2001054

505