

Bericht der Kommission „Abgabe von Grundstück GB Nr. 1472 im Baurecht und Bewilligung eines Kredites für einen Investitionsbeitrag“

Rita Flück Hänni	Präsidentin	CVP
Willi Josel		SVP
Ruedi Meier		SP
Markus Anderegg		FDP
Urs Hinnen		ÖBS

Ester Wermelinger		Protokoll
Franz Baumann	1. Sitzung	Gemeinderat
Stephan Rawyler	2. Sitzung	Gemeinderat
Paul Kurer		Bausekretär
Dino Tamagni		Gemeinderat
Christian Di Ronco	2. Sitzung	Gemeinderat

Die Kommission konnte die Vorlage an zwei Sitzungen abschliessend beraten.
Am 5. Juli von 18.00 - 20.30 sowie am 12. August von 18.00 - 19.30 Uhr

Ausgangslage

An der Einwohnerratsitzung vom 24. Juni 2010 hat der Rat beschlossen, für die oben genannte Vorlage eine 5er Kommission zu bilden, zur Klärung von weiteren Detailfragen.

Alle Parteienvertreter waren für Eintreten der Vorlage.

Folgende Punkte gaben zu diskutieren:

- Warum Investitionsvertrag von Fr. 300'000.--
- Entwurfskonzept GB Nr. 1472 + 2231
- Landwert und Sicherung des Baurechtszinses
- Warum Land im Baurecht
- Öffentlicher Fussweg
- Alterslimite
- Sicherung der Vorgaben für alters- und behindertengerechtes Bauen
- Sicherung des Überbauungskonzeptes gemäss Vorschlag Vorprojektskizze

Die anwesende Gemeinderäte sowie Paul Kurer konnten ausführlich Auskunft geben.

Diskussion

Der Kredit von Fr. 300'000.-- war zu Beginn der Verkaufsverhandlungen noch kein Thema. Vorerst stand eine Preisreduktion des Landpreises zur Diskussion. Aus Transparenzgründen wurde nachträglich die Form des Kredites gewählt. Der Kanton Schaffhausen beteiligt sich zur Hälfte an den Kosten.

Es wird allerdings ein Betreuungskonzept vorausgesetzt. Ohne dieses gibt es kein Geld.

Es ist vorerst ein Entwurfskonzept vorhanden, da sich die Wohnbaugenossenschaft nicht in Unkosten stürzen wollte.

Das Grundstück GB Nr. 2231 wurde von Rellstab und Partner Architekten und dem Sohn von Karl Lenz erworben. Das Grundstück wird zum gleichen Preis an die Wohnbaugenossenschaft weiterverkauft.

Ebenfalls beabsichtigt die Wohnbaugenossenschaft, das Grundstück Nr. 1107 von Elisabeth Weber zu erwerben. Es liegt ein beurkundeter Kaufvertrag vor. Das Grundstück GB Nr. 1472 ist mit einem Servitut zu Gunsten von Grundstück GB Nr. 1107 belastet.

Der Preis des Landwertes wurde durch eine neutrale Schätzung errechnet.

Bei einem Landwert von Fr. 880'000.-- ergibt sich unter Berücksichtigung des Bauverbots ein Betrag von ca. Fr. 420 pro m² Bruttogeschossfläche.

Durch den Kauf von Grundstück GB Nr. 1107 kann die Wohnbaugenossenschaft das Bauverbot löschen und ein grösseres Gebäude auf dem Grundstück GB Nr. 1472 erstellen.

Das Grundstück im Baurecht abzugeben war ein politischer Entscheid. Zudem ist die Einflussnahme der Gemeinde etwas grösser als bei einem Verkauf. Auch im Sinne einer langfristigen Sicherung der öffentlichen Interessen im Alterspflege- und Betreuungszentrum Rabenfluh ist das Baurecht die geeignete Lösung. Die Wohnbaugenossenschaft entlastet mit ihrem Projekt die Alters- und Pflegeheime.

Die Grösse des Fussweges kann im Rahmen des Quartierplans geregelt werden oder es kann im Grundbuch ein Fusswegrecht eingetragen werden. Auf dem Grundstück GB Nr. 2231 kann keine Dienstbarkeit eingetragen werden.

Eine Alterslimite wurde als wichtig erachtet, da es primär ums Wohnen im Alter geht. Man nennt das auch, den dritten Lebensabschnitt von 60 bis 80 zu gestalten. Auch soll verhindert werden, dass die Wohnungen an Familien vermietet werden.

Die Kommission hat folgende Änderungen im Baurechtsvertrag beschlossen:

- Art. 2
Die mit dem Baurecht belastete Fläche ist im beiliegenden Situationsplan 1:500 (Beilage A) blau umrandet.
- 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.

- Art. 9

Die Baurechtsberechtigte verpflichtet sich, zur Sicherstellung dieses Sachverhalts Richtlinien betreffend den Bau von altersgerechten Wohnungen, insbesondere der Schweizerischen Fachstelle für behindertengerechtes Bauen, zu beachten.

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

Fusswegrecht

Die Parteien begründen folgende Personaldienstbarkeit:

Die Einwohnergemeinde Neuhausen am Reinfeld 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 Bestandteile des Vertrags.

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

Anträge der Kommission

Die Kommission beantragt dem Einwohnerrat einstimmig:

Der Baurechtsvertrag von Grundstück GB 1472 wird mit den entsprechenden Änderungen einstimmig gutgeheissen.

„Die Freigabe des Kredites bedarf eines Beschlusses durch den Gemeinderat“ wurde ergänzt mit „Die Freigabe des Kredites bedarf nach Vorliegen des Betreuungskonzeptes eines Beschlusses des Gemeinderates“ wurde einstimmig angenommen.

Es wurde einstimmig abgelehnt, die beiden Beschlüsse der Volksabstimmung zu unterstellen.

Neuhausen am Reinfeld, 11. August 2010

Die Kommissionspräsidentin

Rita Flück Hänni