

Fronwagplatz 24
 Postfach 1000
 8200 Schaffhausen
 TEL. 052 - 632 52 11
 www.stadt-schaffhausen.ch

Finanzreferat**Individuelle Bestimmungen zum Baurechtsvertrag**

Einwohnergemeinde Schaffhausen

Grundstück Nr.	GB Nr. 340		
Lage	Oberstad 23, 8200 SH	Zone	Altstadtzone A
Fläche	ca. 766 m ²	Preis Fläche	1'142.00 Fr./m ² (bei Vertragsabschluss)
Landwert:	875'000.00 Fr. (bei Vertragsabschluss)		
Baurechts-Nr.	_____ (wird mit dem Eintrag ins Grundbuch vergeben)		
Baurechtsnehmer	Xxxx Xxxx xxxx		
Vorgaben für die Bebauung	Gemäss Ausschreibungsunterlagen		
Kategorie	<input type="checkbox"/> Wohnbauten <input checked="" type="checkbox"/> Wohnbauten gemeinnützig <input type="checkbox"/> Übrige <input type="checkbox"/> reine Bürobauten <input type="checkbox"/> Gewerbe- und Industriebauten		
Risikozuschlag	0.50 %	<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	100 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	75 %	<u>Richtlinien (Ausfüllhilfe):</u> für nicht gemeinnützige Wohnbauten: 80 % für gemeinnützige Wohnbauten: 75 % für reine Bürobauten: 50 % für Gewerbe- und Industriebauten: 0 %	
Sonderbestimmungen	Die Baurechtsvergabe erfolgt in Verknüpfung mit dem Verkauf des Gebäudes gemäss AGS-Schätzung zu 1'650'000.00 Franken.		

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

Schaffhausen, 23.2.2023

Die Grundeigentümerin:
 Einwohnergemeinde Schaffhausen

Die Baurechtsberechtigte: *Genossenschaft eins*
 xxxx *Florian Keller* *Susanne Abrecht*
[Signaturen]

Der Bevollmächtigte: Roger Düring

Genossenschaft eins

*Bewerbung um die
Abgabe der Liegenschaft
Oberhaus, Oberstadt 23
im Baurecht*

27. Februar 2023



Zusammenfassung

Eine vielfältige und lebendige Stadtburg als offenes und attraktives Tor zur Altstadt mit einer ausgewogenen Mischung aus Leben, Arbeiten und Kultur.

Erhalten

Die gut erhaltene Liegenschaft «Zum Oberhaus» mit ihrer wertvollen historischen Bausubstanz wird durch minimale und wohl überlegte Eingriffe als wichtiger Zeitzeuge der Stadt Schaffhausen erhalten bleiben und geschützt.

Öffnen

Die Liegenschaft mit ihrem markanten Innenhof wird einer breiten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und mit einer vielfältigen Nutzung attraktiver Teil und Tor zur Altstadt. Zentral steht dafür der umgestaltete und umgenutzte Vorplatz an der Ecke zur Grabenstrasse mit einem dort neu geschaffenen bodenebenen Zugang in das Gebäude und den Innenhof.

Beleben

Durch ein Gastroangebot sowie mit einer kulturelle Nutzung öffnen und bespielen wir die Liegenschaft. Ein kleiner Gastbetrieb, tagsüber Café und abends Bar, lädt im schmucken Innenhof zum Verweilen ein und belebt gleichzeitig den neu geschaffenen Vorplatz am Eingang zur Altstadt.

Im Hinterhaus werden die Räumlichkeiten der heutigen Buchbinderei zu einem kulturellen Projektraum: Ausstellungsraum, Atelier oder innovatives Pop-up-Konzept. Der Aussenraum kann und soll für Vernissagen oder Ausstellungen miteinbezogen werden.

Wohnen und Arbeiten

Die hohen, grossen Räume im historischen Vorderhaus ermöglichen attraktive und repräsentative Arbeitsplätze.

Im Verbindungsbau und Hinterhaus werden mit möglichst sanften baulichen Eingriffen drei neue, attraktive und grosszügige Wohneinheiten geschaffen – ideal für Wohngemeinschaften oder Familien.

Die Genossenschaft eins

Ziel der Genossenschaft

2017 haben wir die Genossenschaft eins gegründet, um in Schaffhausen hochwertigen Wohn-, Arbeits- und Begegnungsraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Soziale Diversität, Offenheit und ökologische Sensibilität sind unser Programm. Wir teilen gerne und setzen auf gemeinschaftliche Räume und Nutzungen.

Liegenschaften und Projekte

Aufgrund unserer erfolgreichen Bewerbung um das Baurecht Schlössliweg 6-10 in Schaffhausen konnten wir die knapp hundertjährige Liegenschaft mit 18 4-Zimmer-Wohnungen im Juli 2020 von der Stadt im Baurecht übernehmen. Bis im März 2022 sanierten wir die drei baugleichen Häuser etappenweise in Zusammenarbeit mit dem Schaffhauser Architekten Dejan Mikavica und anderen Firmen aus der Region.

Das Wohnangebot am Schlössliweg besteht heute aus 20 preisgünstigen Wohnungen mit 2, 2.5, 3.5 und 4.5 Zimmern sowie einem Gemeinschaftsraum und grosszügigen gemeinschaftlichen Aussenräumen. Nach der nach Sanierung hat sich die Anzahl Bewohner:innen auf aktuell 47 mehr als verdoppelt.

Im Studienauftrag Wagenareal der Stadt Schaffhausen 2018 erreichten wir mit unserem Projekt «Viuzza» den 2. Rang.

Unsere Schlüsselpersonen:

Florian Keller,
Präsident

Seit April 2022 im Immobilien-Rechnungswesen bei der IT3

CAS in Real Estate Management, ZHAW: Corporate Finance,
Rechnungslegung und Recht

CAS in Real Estate Management, ZHAW: Internationales,
strategisches und digitales Immobilienmanagement

Lehrgang Management in gemeinnützigen
Wohnbauträgern, WBG Schweiz

Davor 17 Jahre bei Unia und Schweizerischem
Gewerkschaftsbund

2004-2014 Mitglied des Schaffhauser Kantonsrates

Mitglied der Baukommission Schlössliweg; im Fall des
Zuschlags Mitglied des Projektentwicklungsteams Stadtburg

Res Keller,
Vizepräsident

Projektentwickler, seit 2017 selbständig

Erfahrungen / Referenzen:

2007-2017 Genossenschaft Kalkbreite, Zürich: Geschäfts-
führung, Aufbau Genossenschaft; Projektentwicklung,
Finanzierung, Vermietung und Bewirtschaftung des Wohn-
und Gewerbebaus Kalkbreite, Zürich (98 Wohnungen / 26
Gewerbeobjekte); Entwicklung und Finanzierung des
Projekts Zollhaus, Zürich (56 Wohnungen / 19 Gewerbe-
objekte)

2004-2007 Genossenschaft Wogeno, Zürich: Präsidium
Baukommission, Projektentwicklung, Projektmanagement

1995-2004 Genossenschaft Dreieck, Zürich: Mitglied Vorstand und Baukommission, Projektentwicklung und Projektmanagement bei der Sanierung Dreieck (11 Altbauten und 2 Ersatzneubauten mit 60 Wohnungen / 14 Gewerberäumen)

1984-1995 Genossenschaft IGA, Zürich: Restaurierung historischer Wandmalerei

Erfahrung in der Sanierung denkmalgeschützter Bauten im Rahmen der Sanierung Dreieck:

Wohn- und Geschäftshaus Ankerstrasse 6, Zürich (erbaut 1896, kommunales Schutzobjekt, Instandsetzung 1998)

Wohn- und Geschäftshaus Ankerstrasse 20, Zürich (erbaut 1894, kommunales Schutzobjekt, Instandsetzung 1999)

Susanne Albrecht,
Vorstandsmitglied

Architektin Msc Arch. ETH, Geschäftsinhaberin Neustadt Architekten Schaffhausen
Vorstandsmitglied Schaffhauser Architektur Forum

Erfahrungen / Referenzen:

Seit 2017 Studienauftrag Hohberg Schaffhausen

1.Rang «Caran d'ache»: 9 Häuser mit Tiefgarage und 18 Wohneinheiten, Bauherr: gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft (Fertigstellung 2024)

2018-2022 Projektentwicklung, Architektur und Verkauf Neubau «Zum Hemmensberg» (5 Reihenhäuser mit Tiefgarage) als Ensemble mit dem Bauernhaus an der Ellikonstrasse, Alten Kleinandelfingen (vgl. denkmalgeschützte Objekte unten)

2019 Umbau/Sanierung Höhenweg, Schaffhausen:
Zweifamilienhaus, Zusammenlegung Wohnungen
(Verzeichnis schützenswerter Kulturdenkmäler)

2020 An- und Umbau Kinderkrippe «Räbhuus»,
Schaffhausen

2014-2019 Projektentwicklung, Architektur und Verkauf
«Siedlung Rehgüetli» Schaffhausen (9 Häuser mit Tief-
gargage und 13 Wohneinheiten)

Erfahrung in der Sanierung denkmalgeschützter Bauten:

2018-2022 Bauernhaus Ellikonerstrasse 12, Alten
Kleinandelfingen (erbaut 1810, kommunales Schutzobjekt,
Umbau Wohnteil und Scheune in 6 neue Mieteinheiten).

2020-2022 Scheune Taa, Winterthur-Seen
(erbaut 1910, kommunales Schutzobjekt, Umbau in
Wohnhaus)

2020-2022 Mitglied der Baukommission Schlössliweg; Im
Fall des Zuschlags Mitglied des Projektentwicklungsteams
Stadtburg

Jürg Tanner,
Vorstandsmitglied

Rechtsanwalt, seit 1998 selbständig.
Präsident Mieterinnen- und Mieterverband Schaffhausen

Erfahrung/Referenzen:

1986-1998 Juristischer Mitarbeiter Rechtsdienst im
Baudepartement des Kantons Schaffhausen

1986-2001 Vorstandsmitglied der Genossenschaft zum
Eichenen Fass, Schaffhausen.

Im Fall des Zuschlags Mitglied des
Projektentwicklungsteams Stadtburg

Adrian Ackermann,
Vorstandsmitglied

Journalismus, Kommunikation, aktuell selbständig

Journalist und Produzent unter anderem bei SRF,
Schaffhauser AZ, Radio Munot

Seit 2015 Vorstandsmitglied der Genossenschaft zum
Eichenen Fass, Schaffhausen

2020 Wettbewerbseingabe für den Schlössliweg zusammen
mit Genossenschaft «wohnen plus»

Seit 2021 Vorstandsmitglied der Genossenschaft «wohnen
plus», Diessenhofen

Im Fall des Zuschlags Mitglied des
Projektentwicklungsteams Stadtburg

Nutzungskonzept

Die Stadtburg soll erlebbar werden

Seit über 1000 Jahren ist die Adresse fester Bestandteil der Schaffhauser Altstadt. Einst repräsentative Stadtburg, diente die Liegenschaft zuletzt viele Jahre unscheinbar als Bürokomplex. Unser Konzept will die Liegenschaft öffnen und zu einem attraktiven und zugänglichen Begegnungs-, Arbeits- und Wohnort machen.

Bei Planung und Umsetzung wird auf die historisch wertvollen Bestandteile besonders geachtet – die baulichen Eingriffe beim Umbau werden so leicht wie möglich gehalten.



Ein lebendiges Tor zur Altstadt

Zentraler Baustein unseres Konzepts ist ein neuer Zugang, ein Eingang zur Stadtburg an der Ecke zur Grabenstrasse.

Es gibt dort einen kleinen, unscheinbaren, Platz am Eingang zur Altstadt, der heute als Töffparkplatz genutzt wird. Ein Unort also? Nur vermeintlich. Hier wird ein attraktiver Aussenplatz unseres Gastrobetriebs entstehen – ein Treffpunkt mitten im Leben, am Rande der Altstadt und gut wahrnehmbar von aussen. Abendsonne inklusive.

Zur Strasse hin wird der Vorplatz durch eine bepflanzte, «grüne» Mauer vom Verkehr abgegrenzt und lärmgeschützt.

Über den Gastraum gelangt man hindernisfrei von diesem Aussenplatz in den Zwischentrakt im Erdgeschoss: die Innenräumlichkeiten unseres Gastrobetriebs. Hier

bietet sich Platz für ein gemütliches Café tagsüber und eine elegante Bar abends, ein Lagerraum ist gleich angeschlossen.

Unser Konzept einer gemischten Nutzung der Liegenschaft erlaubt attraktive und realistische Konditionen für einen nachhaltig wirtschaftlichen Betrieb.

Treffpunkt Innenhof

Der markante, historische Innenhof ist der Ort, der dieser Liegenschaft Charakter gibt und Erinnerungen schafft. Ihn gilt es zu öffnen, zu beleben und zu bespielen. Einerseits gelingt das durch den Gastrobetrieb, der hier tagsüber seine zweite Aussenfläche betreibt. Die ruhige Atmosphäre, das mittelalterliche Flair – ein lauschiger Ort, der zum Verweilen einlädt.



Andererseits schaffen wir im Hinterhaus einen neuen «Kulturort», der gegen den Innenhof geöffnet und zugänglich ist.

Werken und Ausstellen

Dieser Raum für kulturelle Projekte entsteht dort, wo heute noch die Buchbinderei geschäftet. Die Innenräume werden schlicht gehalten, sollen sich wandeln und der jeweiligen Nutzung anpassen können. Es ist ein Ort für Ausstellungen, ein öffentliches Atelier für Kunst oder Kunsthandwerk – für Projekte also, die eine gute Zugänglichkeit brauchen – und schaffen. Der Innenhof wird dabei ebenfalls beispielbar sein und kann in die Konzepte mit einbezogen.

Für den Kulturraum ist lediglich eine minimale Miete budgetiert, um eine möglichst vielfältige Nutzung zu ermöglichen.



Arbeiten

Das Vorderhaus an der Oberstadt besticht gerade im zweiten und dritten Obergeschoss durch hohe, grosse und herrschaftlich anmutende Räume mit genügend Tageslicht – diese sollen für stilvolle Büros genutzt werden. Bei der sanften Sanierung wird Wert auf Helligkeit und den repräsentativen ursprünglichen Charakter der Räume gelegt: für gediegenes Arbeiten im Barockbau.

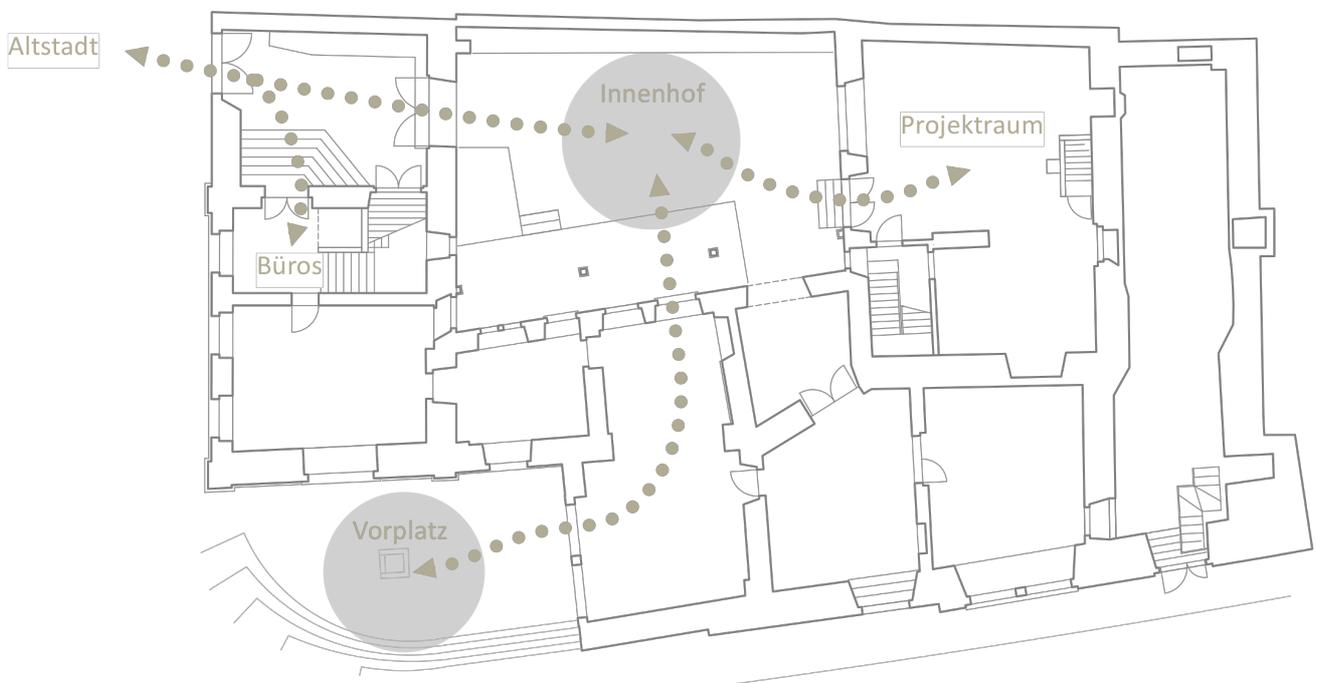


Wohnen

Das historische Gebäude befindet sich in unmittelbarer Bahnhofsnähe und am Rande der Altstadt – eine ausgezeichnete Lage für komfortables, zentrumsnahes Wohnen im Altbau.

Unser Konzept sieht neu vier charakteristische Wohnungen für unterschiedliche Bedürfnisse vor. Es sind grosse, attraktive Wohnungen mit hohen Räumen, grosszügigen Zimmern, mit Luft zum Atmen – Wohnungen wie sie sonst in der Altstadt nur schwer zu finden sind.

Unterschiedliche Wohnformen sind hier denk- und wünschbar, ob Familien oder Wohngemeinschaften. Voraussetzung ist unsere genossenschaftlich verankerte Mindestbelegung.



Der markante Innenhof wird durch ein Gastroangebot sowie einen kulturellen Projektraum neu genutzt und so ein erlebbarer, öffentlicher Treffpunkt – mit hindernisfreien Zugängen von der Oberstadt und vom neu erschlossenen Vorplatz her.

Vielfältig genutzt

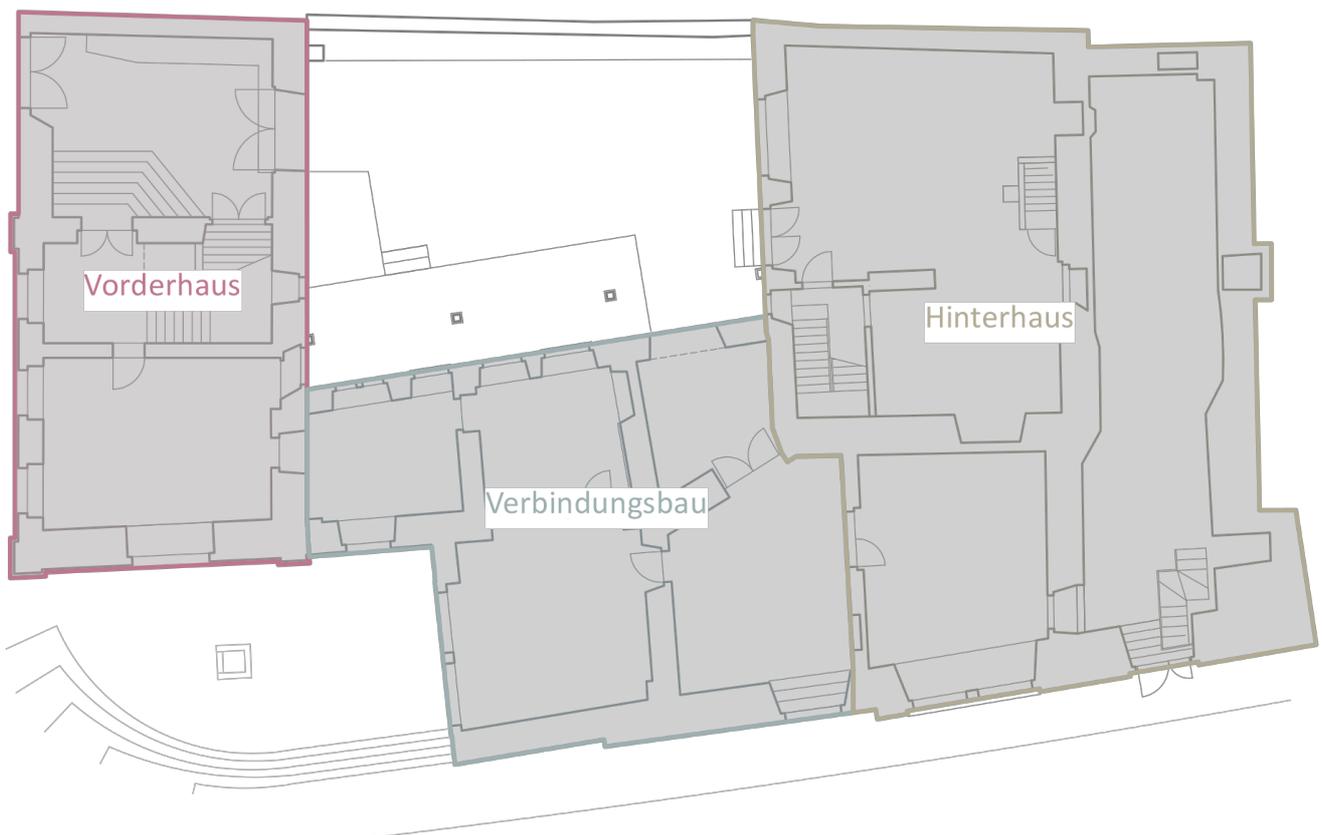
Wir schaffen einen attraktiven Beitrag zu einer vielfältigen Altstadt, geben dem Ort seine verdiente Öffentlichkeit und tragen gleichzeitig der historischen Bedeutung Sorge – in unserem Entwicklungsprozess haben wir zahlreiche Nutzungsideen durchgespielt und verschiedene Expert:innen hinzugezogen.

Unser Konzept fokussiert auf eine gemischte Nutzung und möglichst schlichte bauliche Eingriffe. Dies ermöglicht repräsentative Büroräumlichkeiten und sehr grosszügige Wohnungen. Die Wohn- und Büroeinheiten helfen dabei mit, die kulturelle Nutzung zu ermöglichen und für ein nachhaltig betriebenes gastronomisches Angebot die nötigen Bedingungen zu schaffen – für einen offenen und erlebbaren Ort, ein echtes Tor zur Altstadt.

Sanierungskonzept

Die sehr gut erhaltene Liegenschaft «Zum Oberhaus» mit ihrem wertvollen historischen Bestand wird durch minimale und wohl überlegte Eingriffe und den Rückbau von Elementen aus der jüngsten Zeit als Zeitzeuge der Stadt Schaffhausen erhalten bleiben und geschützt.

Die Hauptstruktur der Liegenschaft kann in drei Teile gegliedert werden: Vorderhaus, Hinterhaus und Verbindungsbau. Die von uns geplanten Nutzungseinheiten folgen möglichst der Hauptstruktur, um diese zu bewahren und die Eingriffe gering zu halten.



Die Struktur der Liegenschaft ist in drei Teile gegliedert: Vorderhaus, Hinterhaus und Verbindungsbau.

Fassaden und Umgebung

Die neue hindernisfreie Verbindung im Erdgeschoss zum Herzstück der Liegenschaft, dem Innenhof, wird an der nordwestlichen Ecke geplant. Dort soll der Vorplatz abgesenkt werden, aus den zwei Bogenfenstern werden bodenebene Fenstertüren.

Der Vorplatz und die Fassadenanpassung wird mit einem kleinen Ideenwettbewerb entwickelt werden. Die ursprüngliche Altstadtgrenze soll neu freundlich und einladend Gäste der Stadtburg empfangen.

Die Verbindung zum Innenhof wird auch im hofseitigen Bereich durch ein bodenebenes Fenster ermöglicht. Der idyllische Innenhof wird im Gegensatz zum Vorplatz aber unverändert bleiben und nur durch ein paar Tische und Stühle sowie temporäre Objekte des Projektraumes bespielt werden.

Die übrigen Fassaden bleiben unverändert und werden wo nötig restauriert.

Das Vorderhaus

Im repräsentativen barocken Bürgerhaus werden die fünf separaten Büroräume lediglich von den neusten Einbauten, wie Trennwänden, Schalter- oder Treseneinbauten, sowie technischen Einbauten befreit und als Ganzes wieder erlebbar gemacht. Kunststoff- und Teppichbeläge und abgehängte Decken werden rückgebaut und die alten Holzböden und Stuckdecken instandgesetzt. So entstehen vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss grosszügige, repräsentative Büroräume.

Die Wohnung im 3. Obergeschoss wird erhalten und nur leicht saniert werden. Das Dachgeschoss kann zu einem späteren Zeitpunkt ausgebaut werden, allenfalls bei einer umfassenden Sanierung dieser Wohnung.

Verbindungsbau

Die im Erdgeschoss stark veränderten Räume und Oberflächen werden ebenfalls rückgebaut und ermöglichen dadurch neue Raumkonstellationen und Verbindungen. Durch die Öffnung der alten Bogenstruktur entsteht die Fläche für den geplanten Gastrobetrieb. Dieser wird durch die Vegrösserung der bestehenden Fenster durch Abbruch der Brüstung mit den zwei Aussenräumen, Innenhof und Vorplatz, verbunden. Die Gestaltung und Innenaustattung dieses Raumes soll mit dem künftigen Mieter zusammen geplant und umgesetzt werden.

Die neue WC-Anlage für die Büro-, Gastro- und Gewerberäume liegt zentral und ist direkt vom Innenhof zugänglich. Heute wird der Ort als Abstellkammer und Technikraum genutzt. Das neue Dach über diesem Raum wird begehbar und dient den Wohnungen im ersten Obergeschoss als gemeinschaftlicher Aussenraum.

Im ersten Obergeschoss sowie im Dachgeschoss wird eine einzige grosse Wohneinheit entstehen. Der historisch sehr wertvolle Laubengang mit Klapptischen an den Wänden eignet sich perfekt als Bibliothek und Arbeitsraum für eine Wohngemeinschaft von Menschen, die die einzigartigen Räume zu schätzen und schützen wissen. Die heutige kleine Küche wird durch eine grosszügige Küche ersetzt und die bestehende WC-Anlage zum Bad umgebaut.

Der heutige Pausenraum wird zukünftig das Wohn- oder Esszimmer der neuen Wohnung mit einem direkten Zugang zum neuen Innenhof. Weiter erreicht man über eine interne Treppe das Dachgeschoss. Ausgebaut und mit einer zusätzlichen Gaube wird die Belichtung und Belüftung von drei zusätzlichen Schlafzimmern ermöglicht.

Das Hinterhaus

Der Haupteingriff im Erdgeschoss des Hinterhauses ist der neue Vorraum zum Treppenhaus und Projektraum. Die Wohnungen können somit direkt über den Innenhof erschlossen werden und es entfallen lange Verbindungsräume mit erhöhten Brandschutzanforderungen.

Die heutige Buchbinderei wird auf die rohen Oberflächen rückgebaut und dank kleinen Eingriffen wie Lichtinstallationen als Projektraum den unterschiedlichsten Nutzungen dienen.

Im ersten Obergeschoss entsteht mit minimalen Eingriffen eine Familienwohnung mit grosszügiger Wohnküche. Die bereits vorhandene Nasszelle wird zu einem grösseren Bad umgebaut. Die Wohnküche wird durch die Öffnung der Fenster ebenfalls Zugang zum neuen Aussenraum oberhalb der WC-Anlage im Erdgeschoss erhalten.

Im zweiten Obergeschoss und Dachgeschoss ist durch den Einbau einer Wohnungsabschlusswand im Treppenhaus schliesslich eine weitere, grössere Wohneinheit geplant. Die neue Küche und das Bad werden so platziert, dass sie an die bereits bestehenden Leitungen angeschlossen werden können.

Das bestehende Büro und Archiv im Dachgeschoss wird ebenfalls durch Abbruch der bestehenden Leichtbauwand und einer neuen Raumanordnung zum neuen Schlafgeschoss der Wohnung mit drei Zimmern. Auch hier wird durch nur eine zusätzliche Gaube die Belichtung und Belüftung der Räume ermöglicht.

Nebenräume, Abstellräume

Die Kellerräume im Vorderhaus werden der Wärmeenergieerzeugung dienen und den Wohnungen noch zusätzlichen Stauraum bieten. Grundsätzlich haben alle Wohnungen Stau- und Nebenräume nah oder direkt in den Wohnungen (Whg. 3. OG: Estrich, Whg. 2. OG: Waschküche).

Der Kellerraum im Hinterhaus gehört zum Projektraum.

Hindernisfreier Zugang

Der Innenhof und Bereiche im Erdgeschoss werden durch den Ausbau des Gastrobetriebes und die Senkung des Vorplatzes neu hindernisfrei zugänglich.

Der Projektraum wird mit einem Treppenlift hindernisfrei zugänglich.

Die hindernisfreie Erschliessung der Obergeschosse, der Wohnungen und Büroräume, durch einen Lift wurde geprüft und aufgrund der grossen Eingriffstiefe in die geschützte Substanz als nicht geeignet empfunden. Diverse Schwellen und Treppen innerhalb Wohnungen verhindern ein hindernisfreies Wohnen. Wir bewegen uns damit innerhalb der entsprechenden Vorschriften, nach denen bei unserer geplanten Anzahl der Wohneinheiten und Arbeitsplätze in den oberen Geschossen keine hindernisfreien Zugänge nötig sind.

Ökologie / Energie

Durch die geplanten Dachausbauten im Verbindungsbau sowie im Hinterhaus wird die Gebäudehülle energetisch wesentlich verbessert und der Wärmeverlust minimiert. Zudem wird die Gebäudehülle mit einer Wärmebildkamera überprüft und die Schwachstellen werden, sofern aus denkmalpflegerischer Sicht möglich, optimiert.

Bauen im Bestand: Die im Gebäude enthaltene graue Energie bleibt durch den Erhalt der gesamten Baustruktur und die minimalen Eingriffe erhalten. Zudem werden für die neuen Ausbauten nur ökologische und nachhaltigen Materialien verwendet.

Die bestehende Gasheizung soll durch den Anschluss an den zukünftig geplanten «Wärmeverbund Altstadt Süd» ersetzt werden.

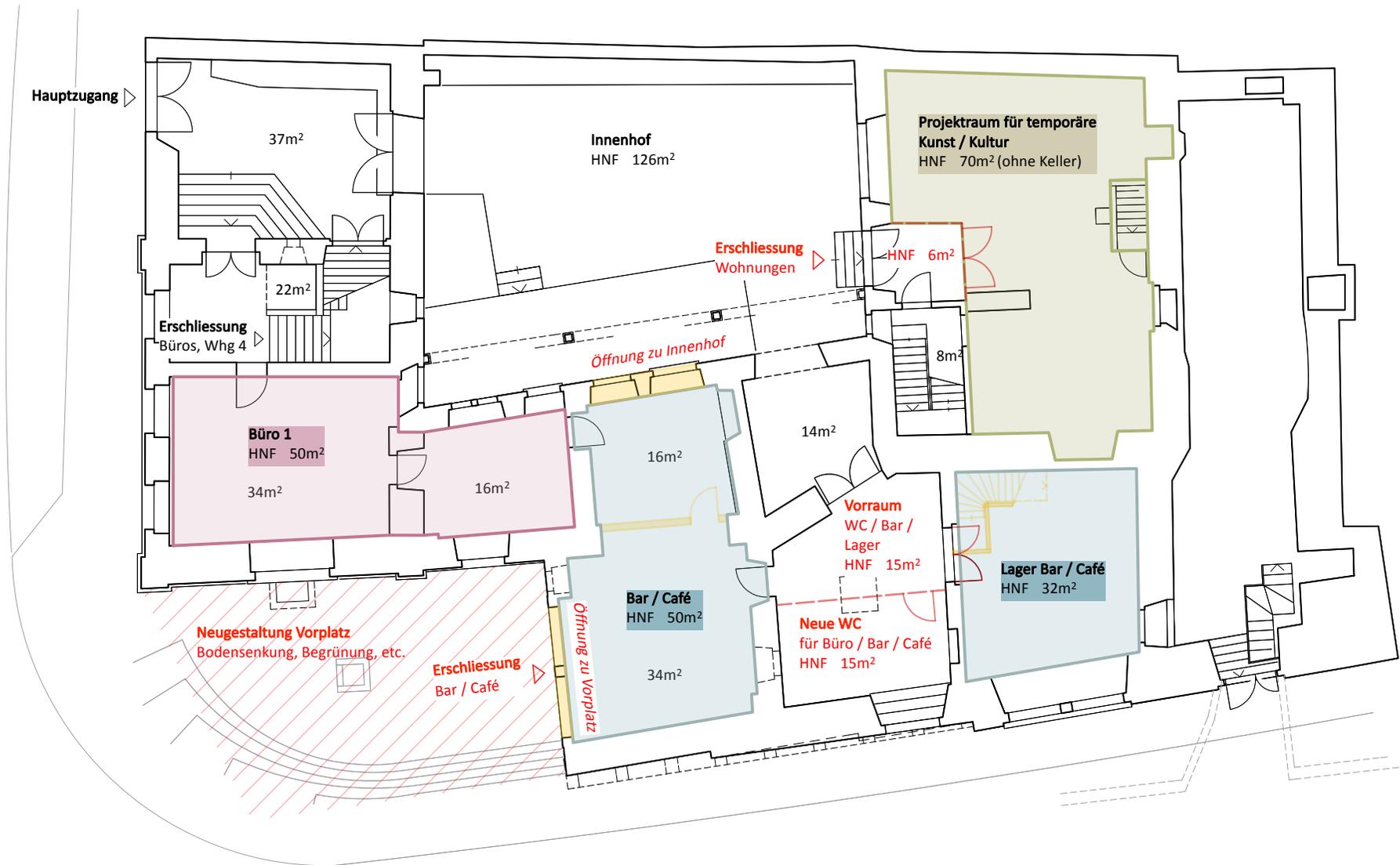
Die komplette Liegenschaft wird ausschliesslich mit Ökostrom «Naturstrom Schaffhausen» versorgt werden.

Einen kleinen Beitrag gegen die Überhitzung der Stadt wird unser Vorplatz bieten. Der heutige Belag aus Pflastersteinen soll bei der Senkung durch einen sickerfähigen Belag ersetzt werden. Einheimische Hecken oder Kletterpflanzen und ein grosser Solitärbaum sollen Schatten spenden. Die Bepflanzung bietet zudem Futter für Haussperlinge und andere Vögel.

Terminplan

	2023			2024				2025				2026				2027			
	3. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.	1. Quart.	2. Quart.	3. Quart.	4. Quart.		
Verhandl./Abschluss BR-Vertrag																			
Öffentl. Debatte/Veranst.																			
Konzept Platz: Wettbewerb, Ausst.																			
Suche/Vertrag Betreiber Café/Bar																			
Suche/Vertrag Büromieter																			
Suche/Vertrag Wohnungsmieter																			
Antritt Baurecht																			
Sanierungsprojekt, Baubew.																			
Sanierung Ausführung																			
Bezug																			

Vorbereitungs- / Planungsphasen
Umsetzungs- / Bauphasen



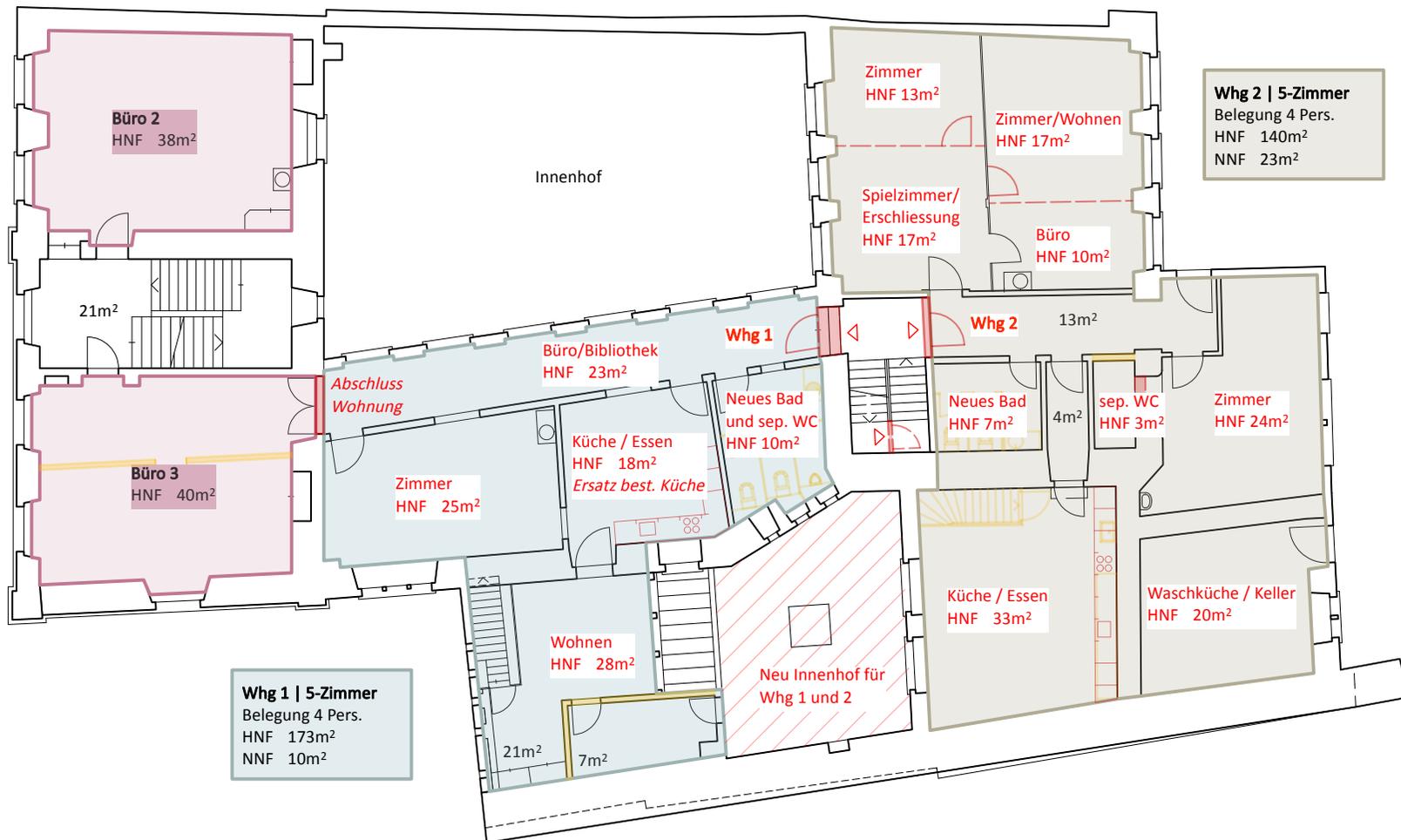
Erdgeschoss

Sanierungskonzept «Stadtbrug»

Oberstadt 23, 8200 Schaffhausen

GB Nr. 340 | VS Nr. 207





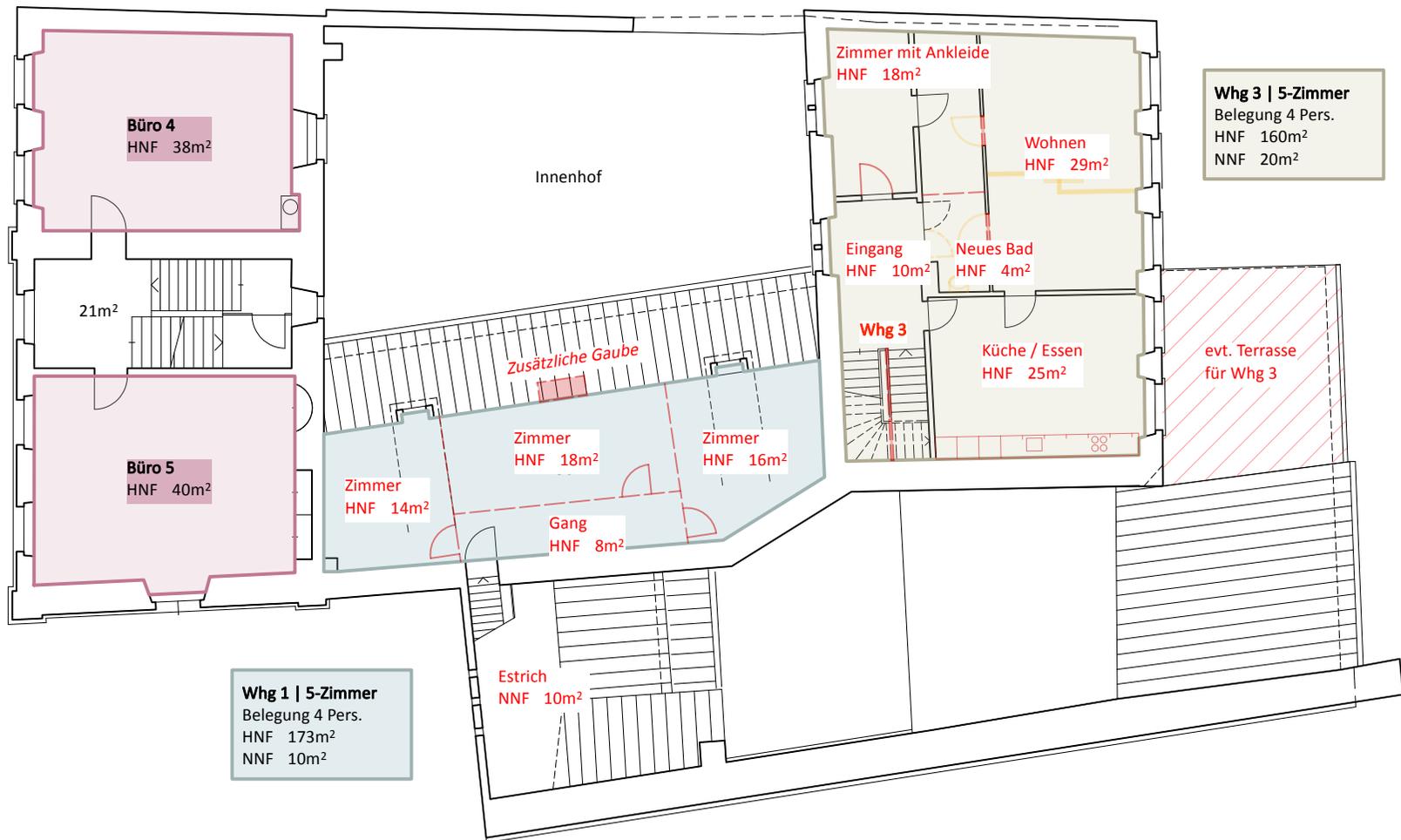
erstes Obergeschoss

Sanierungskonzept «Stadtbrug»

Oberstadt 23, 8200 Schaffhausen

GB Nr. 340 | VS Nr. 207

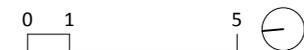


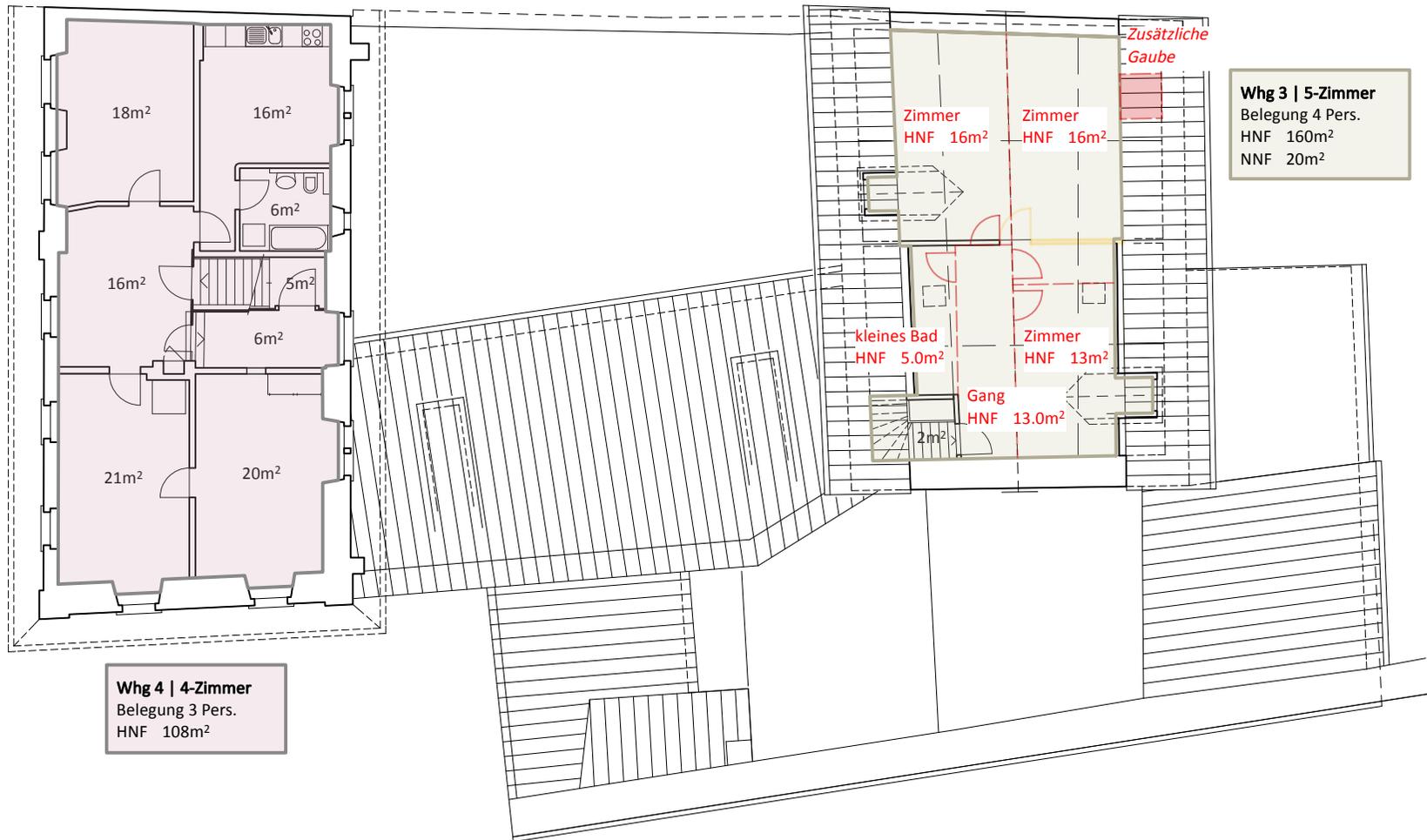


zweites Obergeschoss

Sanierungskonzept «Stadtbrug»

Oberstadt 23, 8200 Schaffhausen
GB Nr. 340 | VS Nr. 207





drittes Obergeschoss

Sanierungskonzept «Stadtbrug»

Oberstadt 23, 8200 Schaffhausen
 GB Nr. 340 | VS Nr. 207



Finanzierungskonzept

Die Stadtverwaltung plant, das Oberhaus im Jahr 2026 Jahren zu verlassen. Wir sehen vor, das Baurecht zu übernehmen, sobald die Liegenschaft bis auf die allenfalls noch vermieteten Räume (Wohnung und Werkstatt) leer ist.

Die Planung der Sanierungsarbeiten wird auf diesen Termin hin soweit fortgeschritten sein, dass die Sanierungsarbeiten unmittelbar nach dem Baurechtsantritt beginnen können – wir gehen zurzeit von etwa Mitte des Jahres 2026 aus. Damit können wir eine aufwändige Zwischennutzung vermeiden.

Dank unserer Baurechtsliegenschaft am Schössliweg, die seit Frühjahr 2022 fertig saniert und voll vermietet ist, konnten wir bereits im vergangenen Jahr eine Rückstellung von CHF 100'000 vornehmen und zugleich ein ausgeglichenes Jahresergebnis erreichen. Da wir sowohl im laufenden als auch in den kommenden Jahren aufgrund der ganzjährigen Vollvermietung einen wesentlich höheren Ertrag als 2022 erzielen werden, rechnen wir weiterhin mit jährlichen Rückstellungen von mindestens CHF 100'000. Da am Schössliweg erst ab 2035-2040 wieder bauliche Investitionen notwendig sein werden, möchten wir die Rückstellungen zunächst in die Stadtburg investieren.

Dank den Rückstellungen können wir trotz mässigem Pflicht-Anteilkapital – pro m² sehen wir denselben Betrag wie am Schössliweg vor – einen Eigenmittelanteil von knapp 15% der Gesamtkosten erreichen.

Zudem rechnen wir damit, wiederum ein Darlehen aus dem Fonds de Roulement (CHF 30'000 pro Wohnung) und auch ein Darlehen aus dem Solidaritätsfonds des Genossenschaftsverbands wbg zu erhalten. Sollte letzteres nicht möglich sein, würden wir dieses Darlehen durch Privatdarlehen ersetzen.

Wir planen, die attraktiven Büroflächen zu CHF 240/m²/Jahr netto zu vermieten, die ebenso attraktiven Wohnflächen zu CHF 200/m²/Jahr netto. In Anbetracht der unschlagbar zentralen Lage, der wertvollen historischen Bausubstanz und der vielfältigen Aussenräume sind dies durchaus günstige Preise.

Insgesamt rechnen wir mit einem Netto-Mietertrag von CHF 173'080 pro Jahr, womit wir – unter Berücksichtigung des angenommenen Baurechtszinses – bei einem Kapitalisierungssatz von 5.0% Investitionen in die Gebäude von CHF 3'200'000 tätigen und langfristig sichern können.

Finanzierung Kauf + Sanierung

1. Finanzierung Gebäude- und Projektierungskosten bis Baufreigabe					Mittelbedarf 3. Quartal 2026
Gebäudekosten bei Eigentumsübertragung					1'650'000.00
Planungs- und Projektentwicklungskosten Sanierung bis Baufreigabe					150'000.00
Gebäude- und Projektierungskosten bis Baufreigabe					1'800'000.00
Finanzierung	Fremdmittel	Hypothek Bank	1. Pfandstelle	75.0% der Anlagekosten	1'350'000.00
	Eigenmittel	Pflicht-Anteilkapital		7.7% der Anlagekosten	139'000.00
	Eigenmittel	Anteilkapital weitere Mitglieder			11'000.00
	Eigenmittel	Rückstellungen 3 Jahre x 100^000.00		16.7% der Anlagekosten	300'000.00
Total Finanzierung Gebäude- und Projektierungskosten (3. Quartal 2026)					1'800'000.00

2. Finanzierung Sanierung					1.-3. Quartal 2027
Planungs- und Baukosten					1'400'000.00
Finanzierung	Fremdmittel	Hypothek Bank	1. Pfandstelle	82.1% der Anlagekosten	1'150'000.00
		Darlehen Fonds de Roulement	2. Pfandstelle	8.6% der Anlagekosten	120'000.00
		Darlehen Solidaritätsfonds wbg	3. Pfandstelle	8.7% der Anlagekosten	100'000.00
	Eigenmittel	Pflicht-Anteilkapital		2.1% der Anlagekosten	30'000.00
Total Finanzierung Sanierung (1.-3. Quartal 2027)					1'400'000.00

3. Finanzierung gesamte Anlagekosten					Total Mittelbedarf
Gebäudekosten bei Eigentumsübertragung					1'650'000.00
Kosten Sanierung und Umgebung total					1'550'000.00
Total Anlagekosten					3'200'000.00
Finanzierung	Fremdmittel	Hypothek Bank	1. Pfandstelle	78.1% der Anlagekosten	2'500'000.00
		Darlehen Fonds de Roulement	2. Pfandstelle	3.8% der Anlagekosten	120'000.00
		Darlehen Solidaritätsfonds wbg	3. Pfandstelle	3.1% der Anlagekosten	100'000.00
	Eigenmittel	Anteilkapital+Rückstellungen		15.0% der Anlagekosten	480'000.00
Total Finanzierung					3'200'000.00
Eigenmittelstruktur					
Anteilkapital		Pflichtanteile Wohnungen		3.7% der Anlagekosten	117'000.00
Anteilkapital		Pflichtanteile Gewerbe+Ateliers		1.6% der Anlagekosten	52'000.00
Rückstellungen		Genossenschaft eins		9.4% der Anlagekosten	300'000.00
Anteilkapital		Weitere Mitglieder		0.3% der Anlagekosten	11'000.00
Total Eigenmittel					480'000.00

Objektspiegel nach Sanierung / Grobkostenschätzung

					Vorderhaus	Hinterhaus	Verbindungsbau	
Geschoss	Nutzung	HNF m2	NNF m2	Umbau- kosten/m2	Umbaukosten	CHF/m2/J netto	CHF/Mon. netto	Pflichtanteil
EG 1	Büro 1	50		600.00	30'000.00	220	917	10'000
EG	Bar	50		1'800.00	90'000.00	240	1'000	10'000
EG	WC+Vorraum		30	1'300.00	39'000.00	0	0	0
EG	Lager		32	600.00	19'000.00	80	213	0
EG	Projektraum	70		800.00	56'000.00	100	583	0
1.OG links	Büro 2	38		600.00	23'000.00	220	697	8'000
1.OG links	Büro 3	40		600.00	24'000.00	220	733	8'000
1.OG mitte	Wohnung 1	173		1'400.00	242'000.00	180	2'595	35'000
1.OG rechts	Wohnung 2	140		1'000.00	140'000.00	180	2'100	28'000
2.OG links	Büro 4	38		600.00	23'000.00	220	697	8'000
2.OG links	Büro 5	40		600.00	24'000.00	220	733	8'000
2. OG rechts	Wohnung 3	160		1'300.00	208'000.00	180	2'400	32'000
3. OG links	Wohnung 4	108		600.00	65'000.00	195	1'755	22'000
	Erschliessung			Annahme	70'000.00			
	Gebäudehülle			Annahme	100'000.00			
	Umgebung			Annahme	100'000.00			
	Reserve für Unvorhergesehenes			ca. 25%	297'000.00			
Total					1'550'000.00			
Total HNF Wohnen+Gewerbe							m2	907
Total Pflicht-Anteilkapital							CHF	169'000
Total Mietertrag netto / Jahr							CHF	173'080
Baurechtzins / Jahr							CHF	13'125
Ertrag Gebäude ohne Land							CHF	159'955
Kapitalisierungssatz								5.00%
Max. Investitionssumme							CHF	3'200'000
Kaufpreis Gebäude inkl. Abgaben							CHF	1'650'000
Maximal investierbare Baukosten							CHF	1'550'000
Landwert							CHF	875'000
Zinssatz Baurecht Annahme								1.50%
Baurechtzins / Jahr							CHF	13'125

Bemerkung zu den Beilagen

Dieser Einreichung liegt die Rechnung sowie die Bilanz 2021 bei, da Rechnung und Bilanz 2022 noch in Arbeit und nicht genehmigt sind. Im Jahr 2021 war allerdings unser Sanierungsprojekt «Schlössliweg» in vollem Gang – die Zahlen sind daher wenig aussagekräftig für unsere künftige Finanzkraft. Für detailliertere Auskünfte stehen wir gerne zu Verfügung.

Genossenschaft eins
Schlössliweg 8
8200 Schaffhausen

17. Februar 2023

Genossenschaft eins, Finanzierung des Projekts „Oberhaus“, Schaffhausen

Sehr geehrte Damen und Herren

Herzlichen Dank für Ihre Anfrage zur Finanzierung Ihres Projekts „Oberhaus“ in Schaffhausen.

Sie beabsichtigen, von der Stadt Schaffhausen die Liegenschaften GB Nr. 340 im Baurecht zu erwerben und anschliessend zu sanieren.

Kauf der Liegenschaft (im Baurecht)	CHF 1'650'000
Kosten Sanierung und Neubau	CHF 1'550'000
<hr/>	
Total Anlagekosten	CHF 3'200'000
Eigenmittel inkl. Darlehen FdR	CHF 700'000
Bankfinanzierung	CHF 2'500'000

Aufgrund der uns bisher zur Verfügung gestellten Unterlagen sowie unter der Voraussetzung, dass vor der Beanspruchung der Finanzierung in der jeweiligen Phase (Kauf, Sanierung, Neubau) die Eigenmittel vorhanden und die Belehnungs- und Tragbarkeitskriterien erfüllt sind, können wir Ihnen die gewünschte Finanzierung bestätigen. Nach dem Zuschlag und der Konkretisierung des Projekts bedarf die Baufinanzierung noch der Bewilligung unserer kreditgewährenden Gremien.

Wir würden uns sehr freuen, diese Finanzierung mit Ihnen realisieren zu dürfen.

Freundliche Grüsse
Bank Cler AG



Dr. Josef Matthias Montanari
Leiter Marktgebiet Winterthur-Schaffhausen
Mitglied der Direktion



Lukas Ruedlinger
Kundenberater
Mitglied der Direktion

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 Wohnbauten¹ 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

auf Begehren der Baurechtsnehmerin in einen nachfolgenden Rang zurückzusetzen und einen Kapitalvorgang voranzustellen zu lassen, um die von einem vertrauenswürdigen Kreditgeber gewünschte Sicherheit für Baukredit- oder Hypothekarschulden der Baurechtsberechtigten zu gewährleisten.

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.

¹ 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, Kalkgriener 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 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 m² 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).

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 m² bzw. von 500 Franken bei einer Parzelle über 1000 m² fällig. Die Gebühren können alle fünf Jahre vom Stadtrat angepasst werden.

19. Eintrag im Grundbuch

Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich zum Eintrag des Baurechts 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.

FinanzreferatTeilnahmeantrag

für die Ausschreibung Oberhaus, Oberstadt 23, 8200 Schaffhausen

Einwohnergemeinde Schaffhausen

Name der Bewerberin	Genossenschaft eins
Postadresse	Schlössleweg 8 8200 Schaffhausen
Verwaltung / Geschäftsführung	Res Keller
Ansprechpartner mit Telefon und Email	Florian Keller 078 756 09 60 flokeller@gmx.ch
Rechtsform	Genossenschaft
Gründungsdatum	8.9.2017
Handelsregistereintrag	8.9.2017



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Wirtschaft, Bildung und Forschung WBF

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Recht

P.P. CH-2540 Grenchen
BWO; 80858951

POST CH AG

A-Post

Genossenschaft eins
Herr Res Keller
Schlössliweg 8
8200 Schaffhausen

Aktenzeichen: BWO-472.6-9/1/81
Grenchen, 10. März 2021

Statutenprüfung der Genossenschaft eins

Sehr geehrter Herr Keller

Wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 5. März 2021 betreffend Statutenprüfung (Ergänzung des Art. 40, Genehmigung durch die a.o. GV vom 8. Februar 2021) der Genossenschaft eins.

Die Statutenprüfung des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO) bezieht sich im Besonderen auf das Kriterium der Gemeinnützigkeit der betreffenden Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus (vgl. Art. 37 Abs. 1 der Verordnung zum Wohnraumförderungsgesetz [WFG; SR 842.1]). Eine Organisation gilt dann als gemeinnützig, wenn sie den Zweck verfolgt, dauerhaft den Bedarf an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen zu decken. Zudem ist die Dividende auf eine Höhe gemäss Artikel 6 Absatz 1 des Bundesgesetzes über die Stempelabgaben (StG; SR 641.10) zu beschränken und keine Gewinnbeteiligung (Tantiemen) vorzusehen. Bei der Auflösung hat die Genossenschaft den nach Rückzahlung des einbezahlten Kapitals verbleibenden Teil des Vermögens einem Zweck zuzuwenden, der die Deckung des Bedarfs an Wohnraum zu tragbaren finanziellen Bedingungen verfolgt. Dabei darf das Kapital höchstens zum Nennwert zurückbezahlt werden. Ferner sind die Statuten und ihre Änderungen dem BWO zur Zustimmung vorzulegen. Die Rechnungslegung sollte im Übrigen nach kaufmännischen Grundsätzen erfolgen. Um dies sicherzustellen, empfehlen wir auf die Artikel 957 bis 960e des Obligationenrechts (OR) zu verweisen.

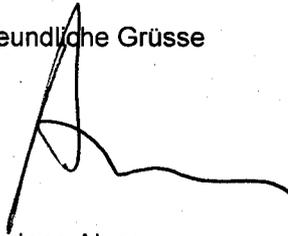
Das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) hat die Statuten der Genossenschaft eins (Statutenversion vom 8. Februar 2021) geprüft und wir können Ihnen bestätigen, dass diese den Anforderungen an die Gemeinnützigkeit gemäss Wohnraumförderungsgesetz (WFG) entsprechen.

Bundesamt für Wohnungswesen BWO
Andrea Käch
Storchengasse 6
2540 Grenchen
Tel.: +41 58 463 13 04
andrea.kaech@bwo.admin.ch
<https://www.bwo.admin.ch>



Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a horizontal line that tapers to the right.

Cipriano Alvarez
Leiter

Jahresrechnung 2021

Bilanz	31.12.2021 CHF	31.12.2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen		
Bankguthaben	44'254.03	218'106.38
Kurzfristige Forderungen	4'337.90	8'199.95
Aktive Rechnungsabgrenzung	0.00	8'026.55
Total Umlaufvermögen	48'591.93	234'332.88
Anlagevermögen		
Gebäude Schlössliweg 6-10	888'666.60	895'000.00
Sanierung Schlössliweg 6-10	1'846'374.45	147'156.25
Total Anlagevermögen	2'735'041.05	1'042'156.25
Total Aktiven	2'783'632.98	1'276'489.13
Passiven		
Fremdkapital kurzfristig		
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10'689.15	16'983.10
Mietersammelkonto	12'309.00	7'213.95
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3'400.00	14'358.20
Total Fremdkapital kurzfristig	26'398.15	38'555.25
Fremdkapital langfristig		
Darlehen / Hypotheken	2'315'499.90	971'833.30
Erneuerungsfonds	33'525.00	11'175.00
Solidaritätsfonds	148.00	0.00
Total Fremdkapital langfristig	2'349'172.90	983'008.30
Eigenkapital		
Genossenschaftsanteile Stiftung Solinvest	100'000.00	100'000.00
Genossenschaftsanteile Übrige	337'400.00	151'500.00
Gewinn- / Verlustvortrag	3'425.58	-7'266.85
Total Eigenkapital	440'825.58	244'233.15
Gewinn	-32'763.65	10'692.43
Total Passiven	2'783'632.98	1'276'489.13

Erfolgsrechnung

31.12.2021
CHF31.12.2020
CHF**Ertrag**

Mietertrag	72'412.90	52'247.35
Mietausfall / Leerstand	-3'750.00	11'175.00
Übriger Ertrag	7'000.00	22'550.00

Total Ertrag	75'662.90	74'797.35
---------------------	------------------	------------------

AufwandLiegenschaftenaufwand

Unterhalt / Reparaturen	122.20	5'083.50
Nicht verrechenbare Nebenkosten	12'284.15	0.00
Sachversicherungen / Abgaben / Gebühren	2'748.80	1'841.95
Einlage Erneuerungsfonds	22'350.00	11'175.00
Honorare Bewirtschaftung / Übriger Liegenschaftenaufwand	5'897.10	136.80
Total Liegenschaftenaufwand	43'402.25	18'237.25

Verwaltungsaufwand

Honorare / Sitzungsgelder Vorstand	24'371.20	23'830.85
Aufwand Generalversammlung & Vorstandsanlässe	830.00	379.95
Spesen / Weiterbildung Vorstand	4'548.00	1'700.00
Raumaufwand	172.15	502.25
Aufwand Revisionsstelle	1'195.45	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	878.20	1'077.90
Total Verwaltungsaufwand	31'995.00	27'490.95

Werbeaufwand

Website / Inserate	720.05	2'782.80
Anlässe / Präsente	381.10	119.60
Total Werbeaufwand	1'101.15	2'902.40

Abschreibungen / Rückstellungen

Abschreibungen Gebäude	6'333.40	0.00
------------------------	----------	------

Finanzerfolg

Zinsaufwand Hypotheken	8'720.95	4'264.45
Baurechtszinsen	16'053.10	8'026.57
Bank- und Postspesen	319.70	267.35
Total Finanzerfolg	25'093.75	12'558.37

Steuern	501.00	2'915.95
---------	--------	----------

Total Aufwand	108'426.55	61'202.52
----------------------	-------------------	------------------

Gewinn	-32'763.65	13'594.83
---------------	-------------------	------------------

Firma / Name: Genossenschaft eins
Rechtsform: Genossenschaft
Sitz: 8200 Schaffhausen
Art der Buchführung: gemäss OR Art. 957 ff.

Wesentliche Beteiligungen keine

Gebäudeversicherungswerte

Schlössliweg 6-10, 8200 Schaffhausen 4'218'000
 Total Gebäudeversicherungswert 4'218'000

Bürgschaft/Belastung von Aktiven zur Sicherung von Verpflichtungen Dritter keine

Belastung von Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen

Buchwerte der verpfändeten Liegenschaften 2'735'633
 darauf errichtete Grundpfandrechte - nominell 5'021'660
 hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten 4'975'000
 in Anspruch genommene Kredite 2'315'500

Langfristige, verzinsliche Verbindlichkeiten

sofern nicht aus Bilanz ersichtlich keine

Eventualverbindlichkeiten keine

Erläuterung zu ausserordentlichen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung

Ausserordentlicher Ertrag: Spenden, Eintritts- und Reservationsgebühren

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag keine

Anzahl Vollzeitstellen (im Jahresdurchschnitt) 0.0

Wohnungsbestand nach Zimmerzahl

1 und 1^{1/2} Zimmer-Wohnungen 0
 2 und 2^{1/2} Zimmer-Wohnungen 2
 3 und 3^{1/2} Zimmer-Wohnungen 5
 4 und 4^{1/2} Zimmer-Wohnungen 12

Total Anzahl Wohnungen 19

davon 4-Zimmer-Wohnungen leer (im Umbau) 12

Gewerberäume, Lokale , Kindergarten etc. 0

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Gewinnvortrag 3'426
 Jahresgewinn -36'189
 Der verfügbare Bilanzgewinn beträgt -32'763

Der Vorstand beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung:

Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven 0
 Vortrag auf neue Rechnung -32'763
 Total verfügbarer Bilanzgewinn -32'763



wohnbaugenossenschaften schweiz

verband der gemeinnützigen wohnbauträger

coopératives d'habitation Suisse

fédération des maîtres d'ouvrage d'utilité publique

cooperative d'abitazione svizzera

federazione dei committenti di immobili d'utilità pubblica

Bericht über die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung nach den Vorgaben des Bundesamtes für Wohnungswesen (BWO)

an die Generalversammlung der

Genossenschaft eins mit Sitz in Schaffhausen

Auftragsgemäss haben wir eine prüferische Durchsicht der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der Genossenschaft Eins für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr vorgenommen.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand beziehungsweise die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über die Jahresrechnung abzugeben.

Unsere prüferische Durchsicht erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie der Anleitung für die prüferische Durchsicht der Jahresrechnung von gemeinnützigen Organisationen des Bundesamtes für Wohnungswesen BWO. Danach ist eine prüferische Durchsicht so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer eingeschränkten Revision. Eine prüferische Durchsicht besteht hauptsächlich aus der Befragung von Organen und Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die der Jahresrechnung zugrunde liegenden Daten. Wir haben eine prüferische Durchsicht, nicht aber eine eingeschränkten Revision durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer prüferischen Durchsicht sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und nicht in allen wesentlichen Punkten den anzuwendenden Regeln über die Rechnungslegung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten des gemeinnützigen Wohnbauträgers entspricht.

Zürich, 13. April 2022

wohnbaugenossenschaften schweiz
verband der gemeinnützigen wohnbauträger

Michael Hauser
Leitender Prüfer

Gian-Marco Huber
Prüfer