

VOLKSABSTIMMUNG VOM 24. NOVEMBER 2013

■ Verkauf Baurechtsparzelle Artilleriestrasse 12-18



Titelbild:

Das städtische Grundstück Artilleriestrasse 12–18 ist im Baurecht an eine Stockwerkeigentümergeinschaft vergeben. Das Grundstück ist ideal für den privaten Wohnungsbau geeignet und stellt für die Stadt keine strategische Landreserve dar. Es soll daher den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern verkauft werden.

Gedruckt auf REFUTURA FSC:
100% Recyclingpapier,
chlorfrei gebleicht, CO₂-neutral

Liebe Mitbürgerinnen
Liebe Mitbürger

Am 2. April 2013 hat der Grosse Stadtrat dem Verkauf des Grundstückes Artilleriestrasse 12–18 zugestimmt.

Das Grundstück umfasst 7'652 m². Es wurde im Jahr 2004 für 100 Jahre im Baurecht zur Erstellung von Wohnungen vergeben. Heute stehen vier privat erstellte Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Grösse auf dem Baurechtsgrundstück. Es ist unwahrscheinlich, dass die Stadt langfristig je Interesse an der Übernahme der Privatwohnungen haben wird. In der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen ist festgehalten, dass sich die Stadt von Grundstücken trennen kann, die für die Stadtentwicklung keine strategische Bedeutung haben.

Gegen den Verkauf des Grundstückes haben die Alternative Liste Schaffhausen (AL) und die JungsozialistInnen Schaffhausen (JUSO) das Referendum ergriffen. Der Verkauf wird Ihnen daher zur Abstimmung unterbreitet.

Stadtrat und Grosser Stadtrat beantragen Ihnen, dem Verkauf zuzustimmen.

Eine Kurzfassung der Vorlage finden Sie auf der letzten Seite

Weitere Informationen zur Vorlage finden Sie auf www.stadt-schaffhausen.ch

in der Rubrik Parlament/Vorlagen:

- Vorlage vom 12. Juli 2011 betreffend Verkauf von Baurechtsgrundstücken
- Bericht und Antrag der Spezialkommission Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 6. März 2013

in der Rubrik Parlament/Protokolle:

- Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrates vom 2. April 2013

Hinweise zur brieflichen Abstimmung:

Für die briefliche Abstimmung können Sie das Zweiwegcouvert verwenden, mit dem Ihnen der Stimmausweis und die Stimmzettel geschickt werden. Sie können es per Post einsenden oder im Stadthaus einwerfen (Urne für briefliche Abstimmung im Erdgeschoss oder Briefkasten).

Wichtig: Die briefliche Abstimmung ist nur gültig, wenn Ihr Stimmausweis eigenhändig unterzeichnet ist.

EINLEITUNG UND ÜBERSICHT

Der Verkauf der Parzelle Artilleriestrasse 12–18 ist Teil der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen¹. Bei der Abgabe von städtischen Grundstücken durch Verkauf oder im Baurecht orientieren sich der Stadtrat und der Grosse Stadtrat an der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen. Sie ist 2010 vom Stadtrat entwickelt worden.

Die Immobilienstrategie sieht vor, dass Grundstücke veräussert werden können, die die Stadt nicht zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benötigt und die für die Stadtentwicklung keine strategische Bedeutung haben. Darunter fallen Parzellen, für die auch langfristig keine im öffentlichen Interesse stehende neue Nutzung absehbar ist. Das heisst, diese Parzellen sind aufgrund ihrer Lage und Grösse von keiner besonderen Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt. Die Grundstücke liegen oft in Wohngebieten und kommen für einen allfälligen Ausbau der Infrastruktur (Schulen, Altersheime, grossflächige Entwicklungsgebiete) nicht in Frage. Im Gegensatz dazu werden einzelne Gebäude oder Grundstücke in der Altstadt wie auch im städtebaulichen Entwicklungsgebiet vom Stadtrat und vom Grossen

Stadtrat als strategisch wichtig betrachtet und sollen daher im Baurecht erhalten bleiben. Sie wurden deshalb nicht in die Liste der veräusserbaren Baurechtsgrundstücke aufgenommen.

Die Erträge aus den Verkäufen fliessen in den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7)². Die Einnahmen sollen es der Stadt ermöglichen, eine aktive Landerwerbspolitik zu verfolgen. Dadurch kann insbesondere die Erhaltung und Entstehung von qualitativ gutem, preisgünstigem Wohnraum für die heutigen und künftigen Einwohnerinnen und Einwohner und die Bereitstellung von Land für neue Arbeitsplätze oder öffentliche Bauten ermöglicht werden.

Bei ihrer Immobilienpolitik achtet die Stadt darauf, dass Angebote für die verschiedenen Bedürfnisse und Bevölkerungsgruppen zur Verfügung stehen und eine möglichst gute Durchmischung der Quartiere gefördert wird. So hat der Stadtrat beispielsweise im Jahr 2012 aus dem Rahmenkredit die Liegenschaft Furkastrasse 6–16 erworben und damit die Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum unterstützt.

¹ http://www.stadt-schaffhausen.ch/fileadmin/Redaktoren/Dokumente_NiF/Vorlagen/2010/Immobilienstrategie_SR.pdf

² <http://www.rss.stadt-schaffhausen.ch>, Erlass 1050.7



Ein Beispiel für die Erhaltung von günstigem und qualitativ gutem Wohnraum: Der Erwerb der Liegenschaft an der Furkastrasse 6–16 mit insgesamt 36 Wohnungen wurde mit dem Erlös von Grundstückverkäufen finanziert.

VERKAUF DER BAURECHTSPARZELLE ARTILLERIESTRASSE 12–18

Der Grosse Stadtrat hat am 2. April 2013 dem Verkauf der Baurechtsparzelle GB Nr. 6015, Artilleriestrasse 12–18, zugestimmt. Die Parzelle umfasst 7'652 m². Sie liegt in der Wohnzone W3 (Wohnzone mit drei Vollgeschossen). Die Parzelle ist mit vier Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 27 Wohneinheiten überbaut.

Das Grundstück an der Artilleriestrasse 12–18 ist ideal geeignet für den privaten Wohnungsbau. Unter diesem Aspekt wurde das Grundstück im Baurecht abgegeben. Die Bauherrschaft baute darauf Wohnungen im Stockwerkeigentum und verkaufte diese anschliessend. Das Baurecht läuft noch bis 2104. Bis dahin

ist das Land dem Einfluss der Stadt entzogen. Auch nach Ablauf des Baurechts ist es äusserst unwahrscheinlich, dass die Stadt das Land zurücknimmt und die Gebäude den Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmern abkauft.

Für die Stadt Schaffhausen selbst hat das Grundstück Artilleriestrasse 12–18 keine strategische Bedeutung. Für die Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer an der Artilleriestrasse ist der Erwerb des Landes hingegen attraktiv, denn sie erhalten dadurch mehr Handlungsspielraum bei einem allfälligen Verkauf ihrer Wohnungen. Aus diesen Gründen soll das Grundstück an die Baurechtsnehmer



Die Parzelle Artilleriestrasse 12–18 umfasst 7'652 m². Sie ist für 100 Jahre im Baurecht vergeben und mit vier Mehrfamilienhäusern überbaut.

der Artilleriestrasse, die heutigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümer, veräussert werden. Sie hätten damit künftig neben dem Eigentum an ihrer Wohnung auch das Eigentum am Land, auf dem die Gebäude stehen.

Die Stockwerkeigentümergeinschaft Artilleriestrasse 12–18 hat an der Stockwerkeigentümergeinschafterversammlung 2013 ihr grundsätzliches Interesse an der Aufnahme von Verhandlungen über den Kauf der Landparzelle bekundet. Die Alternative Liste (AL) und die JungsozialistInnen Schaffhausen (JUSO) haben das Referendum gegen den Verkauf ergriffen. Der Verkaufsbeschluss des Grossen Stadtrats ist daher der Volksabstimmung zu unterbreiten.

Falls die Stimmberechtigten dem Verkauf zustimmen, wird das Grundstück durch das kantonale Amt für Grundstückschätzungen bewertet. Der Verkaufspreis richtet sich nach dem Ergebnis dieser Schätzung. Die Preisvorstellung liegt bei rund drei Millionen Franken (Schätzung gemäss Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011: 3,29 Mio. Franken). Anschliessend muss sich die Stockwerkeigentümergeinschaft entscheiden, ob sie die Parzelle zu diesem Preis kaufen will. Kommt der Vertrag zustande, so wird der Erlös dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben. Auf diese Weise kann er beispielsweise für die Erhaltung von günstigem Wohnraum oder für den Erwerb von Landreserven für Neuansied-

lungen zur Schaffung von Arbeitsplätzen eingesetzt werden. Neueste Beispiele für solche Verwendungen sind die Übernahme der Liegenschaften Furkastrasse 6–16 der Wohnbaugenossenschaft Talberg in Buchthalen (4,6 Mio. Franken) und der Erwerb einer Landparzelle von 12'000m² in der Industrie- und Gewerbezone im Herblingertal

(2,7 Mio. Franken). Beide Käufe fanden im Jahr 2012 statt. Insgesamt konnten dank dem Rahmenkredit seit der Abstimmung vom Oktober 1991 Land und Liegenschaften im Wert von über 40 Mio. Franken gekauft und zu einem grossen Teil anschliessend wieder für neue Zwecke weiterverkauft oder im Baurecht vergeben werden.



GIS-Plananschnitt Artilleriestrasse

HALTUNG DER SPEZIALKOMMISSION «VERKAUF VON BAURECHTSGRUND- STÜCKEN» UND DES GROSSEN STADT- RATES

Die Spezialkommission «Vergabe von Baurechtsgrundstücken» hat sich in neun Sitzungen intensiv mit der Vorlage zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht beschäftigt. In der intensiven, aber auch sehr konstruktiv geführten Diskussion befasste sich die Kommission mit der Klärung der Frage, welche Grundstücke für die Stadt von strategischer Bedeutung sind und welche nicht. Jedes einzelne Baurechtsgrundstück wurde eingehend beraten und kritisch überprüft. Grundsätzlich vertrat die Spezialkommission die Meinung, dass grosse und zusammenhängende Grundstücke, die für künftige Generationen von städtebaulicher

Bedeutung sein könnten, nicht verkauft werden sollten. Dagegen macht ein Verkauf von kleineren Parzellen gemäss Kommission Sinn. Die Kommission reduzierte die Zahl der zum Verkauf vorgesehenen Baurechtsgrundstücke gegenüber der ursprünglichen Vorlage deutlich. Von den 185 Grundstücken, die der Stadtrat zum Verkauf vorgeschlagen hatte, wurden nur 51 als entbehrlich eingestuft und zum Verkauf freigegeben. Die möglichen Einnahmen wurden so von rund 44,5 auf rund 21 Mio. Franken reduziert.

Der Grosse Stadtrat hiess die Vorlage vom 12. Juli 2011 über den Verkauf von Baurechtsgrundstücken sowie den Bericht und Antrag der Spezialkommission mit den Anträgen vom 6. März 2013 an seiner Sitzung vom 2. April 2013 mit 20 gegen 6 Stimmen gut.

DER STANDPUNKT DES REFERENDUMSKOMITEES

«Gegen den Ausverkauf unserer Stadt!

Der Grosse Stadtrat hat im April dieses Jahres beschlossen, 51 Grundstücke zu verkaufen, die heute im Baurecht vergeben sind. Bei zwei dieser Grundstücke konnte das Referendum ergriffen werden. AL und JUSO sorgten gemeinsam mit über 630 unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürgern dafür, dass der Verkauf städtischen Landes nicht über den Kopf des Stimmvolkes hinweg entschieden wird. Nun kommt der Verkauf der Parzelle Artilleriestrasse 12–18 zur Abstimmung. Sie ist das mit Abstand grösste Grundstück, das auf der Verkaufsliste steht. Es ist grösser als ein Fussballfeld. Inzwischen hat der Grosse Stadtrat beschlossen, auf bereits bestehendem Bauland im vordersten Teil des Grubentals, das bisher Teil der Gewerbezone war, eine Wohnnutzung zu ermöglichen. In einigen Jahren dürfte das Land direkt unterhalb der Parzelle Artilleriestrasse überbaut werden.

Das Grundstück ist aufgrund seiner Grösse und seiner quartierplanerischen Lage als Teil einer zukünftigen Verbindung der Quartiere Niklausen und Buchthalen für die Stadt von strategischer Bedeutung. Es jetzt aus der Hand zu geben, ist kurzfristig und falsch. Das Baurecht ist ein bewährtes und generationenübergreifendes Instrument, mit dem Land der Spekulation langfristig entzogen wird. Es sichert der Stadt ihren Gestaltungsspielraum

und erlaubt, Einfluss auf die steigenden Boden- und Mietpreise zu nehmen.

Der Stadtrat behauptet, dass der Verkauf von Baurechtsgrundstücken nötig sei, um mit den Erlösen eine aktive Landerwerbspolitik betreiben zu können. Doch schon heute hat er durch den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb die Kompetenz, Land im Wert von fast 20 Millionen Franken zu kaufen. Er macht von dieser Kompetenz nur sparsam Gebrauch, weil das Geld – notabene Einnahmen aus früheren Landverkäufen – in der laufenden Rechnung der Stadt versickert ist, anstatt für künftige Landkäufe zur Verfügung zu stehen. Das legt nahe, dass auch mit dem Verkauf der Parzelle Artilleriestrasse zukünftiger Gestaltungsspielraum und die langfristige Einnahmequelle des Baurechtszinses zugunsten einer kurzfristigen Schöpfung der Stadtrechnung geopfert werden sollen.

Mit dem Nein zum Verkauf der Parzelle Artilleriestrasse können wir dafür sorgen, dass die Stadt ihr Tafelsilber nicht verscherbelt und dass das städtische Land auch nachfolgenden Generationen als Gestaltungsspielraum erhalten bleibt. Die Stadt macht keine erfolgreiche Wohnraumpolitik, indem sie ihre Trümpfe aus der Hand gibt, sondern indem sie selber aktiv wird.

Wir kämpfen weiterhin gegen den Ausverkauf der Stadt! Auch im Grubental.

AL und JUSO»

STELLUNGNAHME DES STADTRATES UND DES BÜROS DES GROSSEN STADTRATES

Der Verkauf der Parzelle Artilleriestrasse ist Teil der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen. Es ist ein ideales Grundstück für den privaten Wohnungsbau. Das Land ist im Baurecht an eine Stockwerkeigentümergeinschaft vergeben und bereits mit vier Mehrfamilienhäusern überbaut. Für die Stadt ist weder ein eigener Bedarf für dieses Grundstück abzusehen, noch hat es für die Stadtentwicklung eine besondere Bedeutung. Nachdem das Grundstück in einem Wohnquartier liegt, es bereits mit privaten Wohnbauten bebaut ist und es für die kommenden 90 Jahr ohnehin fest im Baurecht vergeben ist, macht es Sinn, das Land den Baurechtsnehmern zu verkaufen. Die Einnahmen aus den Verkäufen kommen dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb zugute und stehen damit für neue Käufe im Sinne der städtischen Landpolitik zur Verfügung. Dank des Rahmenkredits konnten in der Zeit von Oktober 1991 bis heute Land und Liegenschaften im Wert von über 40 Mio. Franken gekauft und an-

schliessend zu einem grossen Teil wieder für neue Zwecke weiterverkauft oder im Baurecht vergeben werden. Dadurch konnten so wichtige Projekte wie die Überbauung Bleiche, die Erweiterung der IWC oder die bereits erwähnte Sicherung der Wohnbauten der Baugenossenschaft Talberg an der Furkastrasse ermöglicht oder erleichtert werden. Es geht also nicht um den Ausverkauf der Stadt, wie das Referendumskomitee befürchtet, sondern um einen Verkauf von verzichtbarem Bauland, um damit die künftige Entwicklung der Stadt sicherzustellen.

Die Erhaltung und Förderung von preisgünstigem Wohnraum ist für den Stadtrat dabei auch in Zukunft ein wichtiges Anliegen. Er wird bei der Beantwortung des Postulats «Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau» und im Zusammenhang mit der im Juli 2013 eingereichten Volksinitiative der JUSO «Für bezahlbaren Wohnraum» im Grossen Stadtrat aufzeigen, wie dies künftig geschehen soll.

BESCHLUSS DES GROSSEN STADTRATES

Der Grosse Stadtrat hat die Vorlage betreffend den Verkauf von Baurechtsgrundstücken an seiner Sitzung vom 2. April 2013 mit 20 gegen 6 Stimmen gutgeheissen.

Der Beschluss enthält zur Artilleriestrasse die folgenden Punkte:

- Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Baurechtsparzelle Artilleriestrasse 12–18 (GB Nr. 6015) zu.
- Er bewilligt die Kosten für die notwendigen Grundbuch- und Schätzungsgebühren.
- Der Stadtrat wird ermächtigt, die Baurechtsparzelle zum Schätzungspreis zu verkaufen.
- Die Verkaufsoption ist während fünf Jahren ab Inkrafttreten der Verkaufsermächtigung gültig.
- Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben.
- Der Verkauf untersteht dem fakultativen Referendum.

Der Stadtrat und mit 20 gegen 6 Stimmen der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen Zustimmung zu folgendem

■ ANTRAG

Dem Verkauf der Baurechtsparzelle Artilleriestrasse 12–18, GB Nr. 6015, zu einem Verkaufspreis in der Grössenordnung von rund 3 Millionen Franken wird zugestimmt. Massgeblich für den definitiven Verkaufspreis ist der Landwert, der vom kantonalen Amt für Grundstückschätzung vor dem Verkauf ermittelt wird.

Schaffhausen, 12. Juli 2011/2. April 2013

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Thomas Feuer

Der Stadtschreiber:

Christian Schneider

Im Namen des Grossen Stadtrates

Der Präsident:

Daniel Schlatter

Die Sekretärin:

Gabriele Behring

KURZFASSUNG

Die Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen sieht vor, dass Grundstücke dann veräussert werden können, wenn sie die Stadt nicht zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben benötigt und sie für die Stadtentwicklung keine besondere Bedeutung haben. Die Baurechtsparzelle Artilleriestrasse 12–18 ist eines der 51 von ursprünglich 185 Grundstücken, die der Grosse Stadtrat nach sorgfältiger Prüfung als entbehrlich eingestuft hat. Er hat daher beschlossen, die Parzelle den heutigen Stockwerkeigentümerinnen und -eigentümern zum Kauf anzubieten.

Verkaufsobjekt

Die Baurechtsparzelle Artilleriestrasse 12–18 umfasst 7'652 m² und ist mit vier privaten Mehrfamilienhäusern überbaut. Die Siedlung umfasst 27 Eigentumswohnungen. Das Grundstück an der Artilleriestrasse ist ideal geeignet für den privaten Wohnungsbau. Unter diesem Aspekt wurde es 2004 im Baurecht abgegeben. Das Baurecht läuft noch bis 2104. Bis dahin ist das Land dem Einfluss der Stadt entzogen. Stimmt das Volk dem Verkauf zu, kann die Baurechtsparzelle GB Nr. 6015 den Stockwerkeigentümern der Überbauung zum Preis gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen zum Kauf angeboten werden. Die Preiserwartung liegt in der Grössenordnung von 3 Mio. Franken. Die Schätzung wird aus Kostengründen nur durchgeführt, wenn der Verkauf von den Stimmberechtigten gutgeheissen wird. Der Verkaufserlös fliesst in den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb.

Referendum

Die Alternative Liste Schaffhausen und die JungsozialistInnen Schaffhausen haben das Referendum gegen den Verkauf ergriffen. Sie lehnen den Verkauf von städtischem Land aus grundsätzlichen Überlegungen ab (Stellungnahme auf Seite 9). Das Referendum gegen den Beschluss des Grossen Stadtrates über den Verkauf der Landparzelle GB Nr. 6015 (Artilleriestrasse 12–18) ist mit 631 gültigen Unterschriften zustande gekommen.

Empfehlung von Stadtrat und Grosse Stadtrat

Der Stadtrat und auch der Grosse Stadtrat erachten den Verkauf des Baurechtsgrundstückes als sinnvollen Schritt im Rahmen der Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen. Es handelt sich um ein ideales Grundstück für den privaten Wohnungsbau, das bereits mit Mehrfamilienhäusern überbaut ist. Es ist auch auf lange Frist nicht absehbar, dass die Stadt je den Bedarf hat, das Grundstück für eigene Zwecke zu nutzen. Der Verkaufserlös wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben. Die Einnahmen aus solchen Verkäufen sollen es der Stadt ermöglichen, auch weiterhin eine aktive Landerwerbspolitik zu verfolgen. Dadurch kann die Erhaltung und Entstehung von qualitativ gutem preisgünstigem Wohnraum gefördert und die Bereitstellung von Land für neue Arbeitsplätze oder öffentliche Bauten ermöglicht werden.

Der Stadtrat und mit 20 gegen 6 Stimmen der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, der Vorlage zuzustimmen.