

vom Ratsbüro genehmigt
am 10. April 2002
auf dem Zirkulationsweg

PROTOKOLL

der 5. Sitzung
vom Dienstag, 2. April 2002
17.00 - 19.15 Uhr
Grossratssaal der Rathauslaube

Vorsitz: Iren Eichenberger (OeBS) Präsidentin 2002

Protokoll: René Gisler (Nichtmitglied)

Stimmzähler: Herbert Distel (CVP) und Wilhelm Hefti (SP)

Anwesend: von total 50 Mitgliedern:
Ratspräsidentin und 46 Mitglieder
4 Stadträte

Entschuldigt für die ganze Sitzung: Jakob Deppe (FDP)
Annina Keller (OeBS)
Brigitte Oechslin (OeBS)

SR Thomas Feurer

Für den Anfang der Sitzung: Lotti Winzeler (OeBS)

Für den Schluss der Sitzung: Rainer Schmidig (EVP)

Traktanden:

- 1. VdSR Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken
der Stadt Schaffhausen im Baurecht**

PENDENTE GESCHÄFTE**EINGANG TITEL DES GESCHÄFTES**

14.11.00	VdSR - Reorganisation des Museums zu Allerheiligen und Integration des Kulturdienstes	SPK
28.08.01	VdSR - Überführung der Trägerschaft der öffentlich-rechtlichen Sonderschulen in eine Stiftung von Kanton und Stadt Schaffhausen nach ZGB	SPK
04.09.01	Motion Esther Bänziger (SP): Heizzeiten an den städtischen Schulen	
23.10.01	VdSR Parkleitsystem	SPK
6.11.01	INTERPELLATION Alfons Cadario (EVP) - Militärunterkunft Breite	
22.01.02	VdSR Gesamteinführung der Wirkungsorientierten Verwaltungsführung (WoV) nach den Bedürfnissen der Stadt SH, Grundsatzentscheid	SPK
31.01.02	INTERPELLATION Bea Hauser (SP) "autofreier Herrenacker"	
19.02.02	VdSR Bericht über die hängigen Motionen	GPK
26.02.02	VdSR Buszentrum Bahnhof	SPK
05.03.02	INTERPELLATION Peter Möller (GB) Mobilfunkantennen auf städt. Liegenschaften/Grundstücken	
05.03.02	VdSR "Sofortmassnahmen" in Bauordnung und Zonenplan	SPK
05.03.02	VdSR Übergangsregelung für Blockzeiten mit Zusatzunterricht in musikalischer Grundschulung an den Schulen Emmersberg u. Zündelgut	SPK
11.03.02	INTERPELLATION Edgar Zehnder (SVP) Städtische Schiessanlagen	
19.03.02	VdSR Tagesschule Hohberg/Kreuzgut (2. Verlängerung)	SPK
19.03.02	MOTION Urs Tanner (SP) Finanzielle Beteiligung am Winterdach über dem KSS-Freibad	
25.03.02	INTERPELLATION Hans Peter Huber (SVP) Entsorgungswesen in der Stadt SH; Zukunft der KBA Hard in Beringen	
26.03.02	MOTION Raphaël Rohner (FDP) Totalrevision der Polizeiverordnung der Stadt Schaffhausen	

Kleine Anfragen von

Edgar Mittler (FDP)	Bevölkerungszunahme in der Stadt SH	29.01.02	2/2002
Peter Neukomm (SP)	Förderung der Elektromobilität ("New Ride")	27.02.02	3/2002
Thomas Neukomm (SP)	Überbauung Herrenacker Süd auf gutem Weg?	11.03.02	4/2002

BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE**Traktandum 1 VdSR vom 19.02.02 - Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht**

Der Grosse Stadtrat heisst die bereinigten Anträge einschliesslich die Richtlinien mit den entsprechenden Änderungen der GPK und den vom GrSR beschlossenen Prozentsätzen in Artikel 11 Landwertanpassung und 13 Heimfallentschädigung in der Schlussabstimmung mit **44 : 0 Stimmen** wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 19. Februar 2002 betreffend Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Reduktion der Landwertanpassung von 100 % auf **75 %** der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise alle fünf Jahre zu.
Der Antrag der GPK, die Landwertanpassung bei 100% zu belassen, unterliegt dem Antrag Andres Bächtold (SP), welcher dem Antrag des SR entspricht, mit 14 : 29 Stimmen.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Wegfall der "Schwank'schen Formel" in den Baurechtsverträgen zu.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erhöhung der Heimfallentschädigung bei Baurechten von 50 % auf **80 %** zu.
5. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.
6. Die Motion von Grosstadtrat Thomas Hauser betreffend Verordnung zur Regelung der Landwert-Festlegung und Landwert-Anpassung von baurechtsbelasteten Grundstücken vom 24. März 1998 (erheblich erklärt am 2. Juni 1998) wird abgeschrieben.

Das Geschäft ist erledigt.

BEGRÜSSUNG

Ratspräsidentin Iren Eichenberger (OeBS) eröffnet die Ratssitzung mit der Begrüssung der Ratskolleginnen und Ratskollegen, Frau Stadträtin, der Herren Stadträte, der VertreterInnen der Medien sowie der BesucherInnen auf der Tribüne.

MITTEILUNGEN

Personelles:

Änderungen in SPK:

Reorganisation des Museums zu Allerheiligen und Integration des Kulturdienstes:

Hier nimmt anstelle von Annina Keller (OeBS) neu Brigitte Oechslin (OeBS) Einsitz.

"Sofortmassnahmen" in Bauordnung und Zonenplan

Hier nimmt anstelle von Raphaël Rohner (FDP) Edgar Mittler (FDP) Einsitz.

Übergangsregelung für Blockzeiten mit Zusatzunterricht in musikalischer Grundschulung an den Schulen Emmersberg u. Zündelgut:

Hier nimmt anstelle von Dieter Amsler (FDP) Walter Hotz (FDP) Einsitz.

Tagesschule Hohberg/Kreuzgut (2. Verlängerung)

Hier nimmt anstelle von Walter Hotz (FDP) Thomas Hauser (FDP) Einsitz.

Neu eingegangene Geschäfte:

25.03.02 INTERPELLATION Hans Peter Huber (SVP)
Entsorgungswesen in der Stadt SH;
Zukunft der KBA Hard in Beringen

26.03.02 MOTION Raphaël Rohner (FDP)
Totalrevision der Polizeiverordnung der Stadt Schaffhausen

Diese beiden Vorstösse werden auf die Traktandenliste der nächsten Ratssitzung gesetzt.

Hinweis zur Kleinen Anfrage

Edgar Mittler (FDP) Bevölkerungszunahme in der Stadt SH 29.01.02 2/2002

Die Frist für die Beantwortung dieses Vorstosses läuft am 29. April 2002 ab. Da die aktuellen statistischen Daten erst im Mai 02 verfügbar sein werden, bittet der Stadtpräsident um eine entsprechende Fristerstreckung.

Termine:

Der Rat hat eine **Einladung** erhalten zum Besuch in der **Stadtbibliothek und in der Freihandbibliothek Agnesenschütte**

Dienstag, 7. Mai 2002, ab 19.00 Uhr im Anschluss an die Ratssitzung.

Dienstag, 17. Sep. 2002, 19.30 h - Veranstaltung des Kantons in der Rathauslaube zum Thema: Finanzausgleich Bund/Kanton

Die Einladung zu dieser Veranstaltung folgt später.

Weitere Informationen:

Buch des Historischen Vereins "Schaffhauser Kunstgeschichte"

(Beitrag der Stadt an Druckkosten - Pos. 3095 365.24)

Wie Stadtpräs. M. Wenger anlässlich der letzten Budgetdebatte erklärte, hat der SR als Gegenleistung einige Gratis-Exemplare für das Parlament ausgehandelt. Interessierte mögen sich bitte bei den Büromitgliedern des GrSR melden.

Fussballspiel Grosser Stadtrat gegen Betriebssportgruppe Sindelfingen

Samstag, 29. Juni 2002, ca. 14.30 h in Schaffhausen

Die Ratsmitglieder haben ein Schreiben erhalten und werden gebeten, sich bis 7. Mai an- bzw. abzumelden.

Schreiben der Zentralverwaltung betr. Sitzungsgelder/AHV-Abrechnung

Die Ratsmitglieder haben die Möglichkeit, die AHV-Abrechnung in der Höhe des ganzen Betrages zu verlangen. Frist: 28. Juni 2002.

PROTOKOLL

Das Ratsprotokoll Nr. 4 der Sitzung vom 19. März 2002 wurde durch das Büro geprüft und genehmigt. Es liegt heute beim Ratssekretär zur Einsichtnahme auf. Anmerkungen werden keine angebracht.

TAGESORDNUNG

Die Traktandenliste zur heutigen Sitzung wurde rechtzeitig zugestellt.
Die Tagesordnung wird gutgeheissen.

Traktandum 1 VdSR vom 19.02.02 - Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht

EINTRETENSDEBATTE

Die Ratspräsidentin begrüsst zu diesem Geschäft Albert Tanner, Bausekretär, welche dem Rat für die Beantwortung von Detailfragen zur Verfügung stehen wird.

Das Geschäft wurde in der GPK vorberaten.

Alfred Zollinger (SVP) Präsident und Sprecher der GPK *

"An der GPK-Sitzung vom 7. März 2002 wurde diese Vorlage behandelt und teilweise ergänzt bzw. abgeändert.

Die Vorlage des Stadtrates ist sehr ausführlich und klar abgefasst, weshalb ich mich kurz halten und auf das Wesentlichste beschränken kann. Auf Seite 7 der Vorlage sind Vergleiche mit verschiedenen anderen Städten aufgeführt. Dieser Auflistung können die unterschiedlichsten Ansätze der Baurechtsbedingungen anderer Städte entnommen werden. Wichtig ist dabei, dass nicht allein einzelne Punkte verglichen werden, sondern die Bedingungen als Ganzes. Und ebenso wichtig ist, dass die Vorgaben klar und deutlich für Baurechtsnehmer und Baurechtsgeber geregelt sind.

Per Saldo kann für unsere Stadt festgehalten werden, was Sie auf Seite 8 der Vorlage finden - ich zitiere:

„Wird die heutige Anpassungspraxis mit derjenigen anderer Städte verglichen, liegt das „Schaffhauser Modell“ nicht im Abseits. Einzig die sogenannte „Schwank'sche Formel“ verunsichert die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer.“

Die GPK hat dann in teilweiser Abänderung der Vorlage des Stadtrates beschlossen:

- mit 4:3 Stimmen bei der Landwertanpassung am status quo festzuhalten,
- einstimmig, die „Schwank'sche Formel“ abzuschaffen und
- dafür mit 6:1 Stimmen die Heimfallentschädigung auf 80% des dannzumaligen Verkehrswertes anzuheben.

Dadurch werden einerseits die Baurechtsnehmer ermutigt, ihre Liegenschaften gut zu unterhalten und andererseits bringt es diesen auch den Vorteil der Entlastung durch die Reduktion der Amortisation von nurmehr 20% statt 50% wie bisher.

In der Schlussabstimmung wurde die Vorlage des Stadtrates einschliesslich den Richtlinien mit den vorliegenden GPK-Aenderungsanträgen mit 7:0 Stimmen gutgeheissen.

In der Zwischenzeit haben Sie die überarbeiteten Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht erhalten. Bitte korrigieren Sie darauf das Datum 7. März 2001 auf 7. März 2002.

Die Aenderungen sind am linken Rand mit einem Strich bezeichnet. Dazu kann ich noch ergänzen:

Im Art. 4 wurde der folgende Satz gestrichen: „In begründeten Fällen kann der Stadtrat von einer Ausschreibung absehen“.

Dieser Hinweis ist bereits im Artikel 1, Absatz 2, enthalten.

Bei Artikel 7, Absatz 2, wurde folgende Ergänzung angebracht:

„Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.“

Dieser Satz war bereits in den alten Vorgaben enthalten.

An Ihrem Platz liegen die neuen Anträge der GPK. Ich bitte die Frau Präsidentin, diese bei der Behandlung dieses Geschäftes als gestellt zu betrachten und deshalb entsprechend zu berücksichtigen.

Stadtrat Kurt Schönberger sowie den Herren Schlatter, Liegenschaftenverwaltung und Ehrat, Rechtsberater Baureferat, sei bestens gedankt für die fachkundige Begleitung und jederzeitige offene Fragenbeantwortung.

Sehr geehrte Ratskolleginnen und -kollegen,
ich bitte Sie, den GPK-Anträgen zuzustimmen. Damit ist auch die Gewähr geboten, dass die Stadt Schaffhausen im Vergleich mit anderen Städten bei der Baurechtsvergabe „dabei“ ist und klare Richtlinien vorliegen."

Roland Schöttle (FDP) Erklärung der Mehrheit der Fraktionsgemeinschaft
FDP/CVP und SVP/EDU *

"Es ist sehr begründet, dass über die Vergabe von Baurechten durch die Stadt Schaffhausen eine Regelung eingeführt wird. Viele unliebsame Vorkommnisse zu diesem Thema haben in den vergangenen Jahren aufgezeigt, dass die bisherige Vielfalt von vertraglichen Vereinbarungen immer mehr zu Problemen, ja sogar zu Auseinandersetzungen geführt haben, die fernab von der eigentlichen Zielsetzung liegen, welche die Stadt Schaffhausen mit der Vergabe von Baurechten eigentlich erreichen will. Ganz speziell die Frage der Landwertanpassungen waren und sind immer wieder Streitpunkte zwischen der Stadt und den Baurechtsnehmern.

Kollege Thomas Hauser hat dieses Thema am 12.6.1998 mit seiner für erheblich erklärten Motion aufgegriffen und damit den Stadtrat zur Ausarbeitung der heute vorliegenden ‚Richtlinien‘ verpflichtet. Wir fahren damit auf einem guten Weg in die richtige Richtung.

Das gründliche Studium der Vorlage zeigt klar auf, welche Komplexität das Thema beinhaltet. Auch die Vielfalt der Lösungsansätze, wie sie in der Vorlage im Überblick von zehn Kommunen auf Seite 7 dargestellt sind, gibt einen Einblick über die sehr unterschiedlichen Gewichtungen einzelner Komponenten zum Baurecht, und macht gleichzeitig deutlich, wie die Gestaltung von Baurechtsbedingungen seitens unterschiedlicher Baurechtsgeber, nach unterschiedlichen politischen Zielsetzungen sehr different ausgefallen sind - z.B.:

- Die Festlegung der Landwerte sind in diesen zehn Fällen in acht unterschiedlichen Varianten gegeben, die von 66 % des Schätzwertes, über 100 % desselben, bis zum reinen Wettbewerbspreis des Meistbietenden reichen.
- Die Regelungen über die Landwertanpassungen werden in den gleichen zehn Fällen in neun Varianten praktiziert, die von 40 % Indexanpassung alle 10 Jahre, über eine Mischung von Index und Hypozinsanpassung alle 5 Jahre, über Festlegung von neuen Landwerten durch Beschluss eines Stadtrates nach 10 Jahren, über die Anwendung komplizierter Berechnungsmethoden, bis zu 100%igen Abwälzungen der indexdefinierten Teuerung reichen.
- Die Definitionen für die Regelungen des Heimfalls sind ebenso unterschiedlich und haben eine Spanne von: keine Heimfallentschädigung, über 50 % des dazumaligen Verkehrswertes, via 80 % desselben bis zu 100 % der Erstellungskosten und wertvermehrenden Investitionen. Auch auf eine Regelung nach ZGB wird in zwei Fällen berufen.

Es drängt sich bei der Lektüre dieser Vorgaben direkt die Erkenntnis auf, dass Baurechte für jede Kommune in erster Linie ein politisches Instrument sind, die je nach übergeordneter Zielsetzung unterschiedlich gehandhabt werden. Gleichzeitig gilt es aber auch sicher die Lehre daraus zu ziehen, dass mit solch unterschieden Baurechtspraxen in unserem Land bestimmt die unterschiedlichsten positiven oder negativen Erfahrungen gemacht worden sind. Die Beispiele bei uns in Schaffhausen bestätigen dies. Entsprechend sind bestimmt aus diesen Fällen zudem gerichtliche Beurteilungen geschehen, die Schwachstellen all dieser unterschiedlichen Anwendungen aufgezeigt haben. Auch hier hat die Praxis in der Stadt Schaffhausen ja ihre Beispiele erbracht.

Das Baurecht wird seit Jahrzehnten in der Stadt Schaffhausen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich angewendet. Für unsere Stadt mit ihren öffentlichen Vergaben ist es auch immer ein Instrument der städtischen Liegenschaften- und Entwicklungspolitik. Das Baurecht ist zudem, wenn ich an das Spannungsfeld zwischen den politischen Lagern zum Thema Landverkauf denke, auch ein Werkzeug zur Findung eines gemeinsamen Nenners und damit sehr nützlich. In Erinnerung an die sehr brisante und noch nicht bewältigte Phase um die Baurechte anlässlich der Landwertanpassungen im Jahr 1994, sind die Baurechtsverträge zudem von nicht zu unterschätzender gesamtwirksamer Bedeutung, was eine erfolgreiche Ansiedlungspolitik betrifft, d.h. für die strategische Positionierung der Stadt Schaffhausen im Zusammenhang mit dem vor der Realisierung stehenden Wohnortmarketing in unserem Kanton.

Das Baurecht und deren Handhabe in der Stadt Schaffhausen hat eine sehr wichtige gesamtheitliche Bedeutung. Es wird, gut gestaltet und richtig eingesetzt, ein mögliches Fördermittel für die Stadtentwicklung bleiben, vermutlich sogar an Wirkung gewinnen können. Die endgültige Verarbeitung des Motionsauftrags, die in einer modernen und ausgereiften Richtlinie zu Baurechtsvergaben enden soll, ist allerdings auf Grund der heute zu Diskussion stehenden Vorlage, nach Ansicht der Mehrheit der Fraktionsgemeinschaft FDP/CVP und SVP/EDU noch nicht geschehen.

Wir haben anlässlich unserer Fraktionssitzung sehr ausführlich in Details der Vorlage diskutiert und festgestellt, dass diese nach unserer Ansicht unbedingt noch weiter bearbeitet werden muss.

In diesem Sinne stellen wir dem Rat Antrag, auf diese Vorlage nicht einzutreten und diese, mit dem Ziel einer weiteren Überarbeitung und Entwicklung, an den Stadtrat, ev. an das Büro zurückzuweisen, um sie an eine Spezialkommission zu übergeben.

Wir wollen mit diesem Antrag in keiner Weise die geleistete Arbeit der GPK negativ kritisieren, sondern haben die folgenden Gründe dafür:

1. Die aktuelle Überarbeitung der Anwendungspraxis für die Abgabe von Baurechten der Stadt Schaffhausen verdient es, dass sie breit abgestützt durch alle Parteien und in einer detaillierten Kommissionsarbeit erarbeitet, grundsätzlich neu durchdacht und in möglichen Konsequenzen von allen Parteien ausdiskutiert, als solides und breit getragenes Produkt dem Rat zur Genehmigung vorgelegt wird. Wir haben einen Fehler gemacht, als wir dieses wichtige Geschäft der GPK zur Bearbeitung zugewiesen hatten, denn dieses Geschäft verdient, ja verlangt die ausgiebige und breite Diskussion in einer Spezialkommission. Auch mit dieser Begründung sei nicht die GPK kritisiert, aber uns als Rat in Erinnerung gerufen, dass diese Institution nebst ihren ständigen, anspruchsvollen Aufgaben mengenmässig sicher überfordert ist, wenn ihr solche Projekte aufgeladen werden.
2. Die von der GPK mit einem knappen Mehrheitsverhältnis vorgelegte Änderung der stadträtlichen Vorlage in den Artikeln 11 (Landwertanpassung) und Art. 13 (Heimfallentschädigung) zeigt deutlich auf, dass in sehr wesentlichen Fragen (diese waren ja die Grundlagen der Streitereien im Jahr 1994) nicht einmal in diesem kleinen Kreis von Fachleuten, der ja durch die jeweilige Vorberatung der Baurechtsverträge mit der Problematik bestens vertraut ist, ein Konsens gefunden werden konnte, vielmehr blieb ein Dissens eigentlich im Verhältnis 1 zu 1. Es wird zudem die Unreife dieser Themenbearbeitung dadurch aufgezeigt, dass der Stadtrat aus seinen Überlegungen heraus nicht bereit ist, auf den knappen Mehrheitsbeschluss der GPK einzutreten und an seiner Variante festhalten will. Nachdem zudem bekannt ist, dass ein Teil unseres Rates durchaus auch nach wie vor Vorteile in der Weiterführung der ‚Schwank’schen‘-Formel erkennen kann, scheint auch dieses Thema alles andere als beschlussreif und damit für lange Zeit massgebend. Diese entscheidenden Fragen der Landwertfestlegungen, Landwertanpassungen und Heimfallquoten verlangen eine grundsätzliche Diskussion in breiter Runde, wenn sie schlussendlich erfolgreich sein sollen.
3. Es gibt weitere Detail-Punkte in der Vorlage, die nicht ausgereift sind und einer weiteren Bearbeitung bedürfen. Anpassungen übrigens, die nicht einfach heute hier auf Grund einzelner Voten und Korrekturvorschläge geschehen können, sondern ebenfalls gründlich im Kontext zur ganzen Richtlinie erarbeitet werden müssen. Ich erwähne als Beispiele die Art. 7 + 12, wo mit der Formulierung einer Zwangsfrist von jeweils einem Jahr, in keiner Weise dem Umstand Rechnung getragen wird, dass Baubewilligungsverfahren und ev. Einspracheverfahren durchaus und mit grosser Wahrscheinlichkeit mehr als 1 Jahr dauern können. Die Formulierungen gemäss Vorlage würden einem Baurechtsnehmer entweder

den Antritt des Baurechts verunmöglichen, oder stehen jedenfalls im Widerspruch zur Zielausrichtung von Baurechten, bzw. vielleicht sogar im Widerspruch zu übrigem geltenden Recht. Demgegenüber hat die Vorlage keinerlei Regelung im Vorschlag über die Verpflichtung eines Baurechtsnehmers zur Einreichung eines Baugesuchs - und damit verbunden zur wirksamen Umsetzung eines Baurechts. Es ist des Weiteren eine Verpflichtung eines Baurechtsnehmers zum Baubeginn nach rechtsgültiger Vorlage der Baubewilligung zu prüfen, bzw. der Verfall des Baurechts innert einem Jahr nach dieser Bewilligung zu formulieren.

4. Ein weiteres Beispiel dessen, dass die Vorlage noch abschliessend diskussionswürdig ist, findet sich im Art. 7 der Vorlage, wo Baurechtsverträge für Wohnbauten mit einer Dauer von 100 Jahren und solche für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten mit einer Dauer von 60 Jahren abzuschliessen seien. Es ist doch zwingend ausführlich zu diskutieren, weshalb Investitionen in Liegenschaften für Dienstleistung, Industrie und Gewerbe nur auf 60 Jahre zu disponieren sein sollen, wenn man sich z.B. vor Augen führt, dass gerade für solche Investoren ständige Erneuerungen und betrieblich notwendige Anpassungen in kurzen Etappierungen, d.h. Werterhaltungen von grosser Bedeutung sind und eben langfristig möglich sein müssen, damit der Ausbau eines Betriebes geplant werden kann. Ich erinnere zudem daran, dass der Stadtrat, die GPK und wir als Parlament gerade die jüngsten zwei Baurechtsvergaben für Dienstleistungsbauten, das Kornhaus und das Haberhaus je mit 100 Jahren vertraglich vergeben haben. Es sei hier die Frage erlaubt, welches gesamtheitliche Denken nun Gültigkeit haben soll, wenn die stadträtliche Politik innerhalb der Erarbeitungszeit dieser Vorlage und der gleichzeitigen Vergabe von gültigen Baurechten z.B. in diesem Punkt so gravierend differiert. Auch dieses Beispiel zeigt, dass die künftigen Richtlinien für die Baurechtsvergabe noch eines Reifungsprozesses bedürfen, d.h. in einer Spezialkommission, im Einvernehmen mit dem Stadtrat, wie es üblich ist, und allenfalls noch unter punktuellm Beizug von erfahrenen rechtlichen Experten in Fragen des Baurechts, überarbeitet werden sollen.

Mit unserem Antrag auf Nichteintreten zu dieser Vorlage verfolgen wir eine konstruktive Zielsetzung. Es ist uns ein Anliegen, die Gelegenheit auf die Ausarbeitung von Richtlinien für die künftigen Baurechtsvergaben in der Stadt Schaffhausen derart zu nutzen, dass sich als Produkt eine Lösung der Problemstellung mit breiter Abstützung im gesamten Rat, mit eingeflossenen Erfahrungen und mit einer einvernehmlich definierten politischen Zielsetzung ergibt. Die neuen Richtlinien sollen schlussendlich ein Arbeitsinstrument werden, das dem Stadtrat, der GPK und dem Rat, und nicht zuletzt auch den künftigen Baurechtsnehmern ein zeitgemässes und förderliches Werkzeug abgibt, um einer modernen und prosperierenden Landpolitik dienlich zu sein.

In diesem Sinne bitten wir Sie um Unterstützung unseres Nichteintretensantrags und Rückweisung der Vorlage, verbunden mit dem Anliegen, diese einer Spezialkommission zur Bearbeitung zuzuweisen. Wir erschliessen damit die Chance auf eine Produkte-Verbesserung, die schlussendlich nützlich sein wird."

Andres Bächtold (SP) Fraktionserklärung *

"Mit Erstaunen haben wir jetzt den Ausführungen des Kollegen Schöttle gelauscht; erstaunt insbesondere deshalb, weil die FDP-Vertreter in der GPK keinen Ton in dieser Richtung verlauten liessen. Wir sind jetzt etwas überrascht und werden allenfalls ein "Time out" benötigen, damit wir uns abstimmen können.

Vorerst begnüge ich mich jedoch mit der Stellungnahme der SP-Fraktion.

Obwohl seit meiner Anwesenheit in diesem Rat, innerhalb der letzten sieben Jahre also, zum 27. Mal ein Baurechtsgeschäft auf der Traktandenliste steht, tun wir uns offensichtlich schwer mit der Materie. Strategien und Ideen für eine adäquate Baurechtspraxis fehlen, in bürgerlichen Kreisen wird sogar je nach dem Nutzen und Notwendigkeit in Frage gestellt und der Stadtrat will je nach dem auch mal sogenannte entbehrliche Baurechts- und andere Liegenschaften um der kurzfristigen Aufbesserung der Rechnung willen verkaufen.

Da die Stadt, anders als Zürich z.B., selber keine Wohn- oder Gewerbebauten erstellt oder besitzt - wobei die wenigen Ausnahmen diese Regel bestätigen - und diese mietweise zur Nutzung weitergibt, ist das Baurecht in Schaffhausen traditionellerweise das kommunale Mittel, um aktiv und gegebenenfalls steuernd ins Baugeschehen eingreifen zu können. Das Portefeuille an Baurechtsliegenschaften der Stadt ist entsprechend beeindruckend und vielfältig, wie die den GPK-Mitgliedern ausgehändigte Liste über sämtliche Baurechte zeigt.

So verfügt die Stadt über 181 Wohnbaurechte mit einer Fläche von insgesamt 130'000 m². Das entspricht etwa 350 bis 400 Wohneinheiten, gut 2% der Schaffhauser Bevölkerung bewohnen also Baurechtsliegenschaften.

Dazu kommen noch 50 gewerbliche und gemeinnützige Baurechte mit einer Fläche von 190'000 m².

Zusammen mit den Baurechten mit Sportvereinen besitzt die Stadt 33 ha Baurechtsland, was einem Drittel der gesamten Gemeindefläche von Hofen und einem Buchwert von ca. 39 Mio Franken entspricht.

Die daraus resultierenden Baurechtszinsen belaufen sich immerhin auf jährlich gut 1.5 Mio Franken. Das ist so bedeutsam, dass es sich lohnt, sich ernsthaft darüber Gedanken zu machen und Richtlinien zu erlassen, welche den Baurechtsnehmenden längerfristig kalkulatorische Sicherheit bieten.

Das hat nun der Stadtrat mit dieser sehr ausführlichen Vorlage und den an sich gut begründeten Anträgen getan. Leider haben sich anlässlich der GPK-Sitzung weder die Vertreter der Verwaltung noch der Baureferent für ihre Vorlage engagiert. So kam es, dass über alle Berechnungsgrundlagen diskutiert wurde, und mehr oder weniger aus der Hüfte geschossene Änderungsanträge unterschiedliche Mehrheiten fanden. Das Resultat wurde Ihnen zugestellt und durch den GPK-Präsidenten erläutert.

Für die SP-Fraktion ist die Baurechtspolitik, wie eingangs angetönt, ein wesentliches Instrument, welches es der Stadt ermöglicht, in den Liegenschaftsmarkt - allenfalls korrigierend - einzugreifen. Dabei stehen für uns nicht nur Aspekte der Wirtschaftsförderung und der Generierung von Steuersubstrat im Vordergrund,

sondern für uns ist die Baurechtspraxis eben auch ein Instrument, um aktiv städtebauliche, soziale und kulturelle Impulse geben und durchsetzen zu können. Deshalb muss das Baurecht für Interessenten möglichst attraktiv und kalkulierbar sein.

Das wurde bereits 1994 versucht, indem mit der Schwankschen Formel allfällige Fehlentwicklungen, welche aufgrund der reinen Indexanpassung auftreten könnten, hin und wieder korrigiert werden sollten. Da Prognosen auf 20 Jahre unmöglich sind und Erfahrungen logischerweise fehlen, ist diese für Baurechtsnehmende problematisch und eben nicht kalkulierbar. Es ist deshalb zwar bedauerlich, aber vermutlich richtig, diese, bevor sie erstmals zum Tragen kam, wieder fallen zu lassen. Es bleibt damit nichts anderes übrig, als die Landwertanpassung dem Landesindex der Konsumentenpreise zu unterstellen. Dieser hat aber mit der Preisentwicklung von Bauland überhaupt nichts zu tun, ist aber kalkulierbar, und die Baurechtszins-Belastung bleibt theoretisch immer auf gleichem Niveau. Teuerungsbereinigt ist das aber eben bei privatem Eigentum nicht so, was das Baurecht, trotz tieferer Landbewertung, längerfristig unattraktiv macht. Uns hat deshalb der Vorschlag, die Indexveränderung nur zu 75% umzulegen, überzeugt.

Wir werden demzufolge beantragen, den ursprünglichen Antrag 2 der Vorlage wieder aufzunehmen und die durch die GPK revidierten Richtlinien im Artikel 11 entsprechend zu ändern.

Die SP-Fraktion würde an sich auf die Vorlage eintreten, es sei denn, wir kämen jetzt dann noch zu anderen Ergebnissen. Sie ist im Übrigen mit den GPK-Änderungen einverstanden. Insbesondere begrüßen wir die Erhöhung der Heimfallentschädigung auf 80%, was die Gebäudeinstandhaltung wesentlich erleichtern wird. Das allerdings nur, wenn die bestehenden Verträge, insbesondere auch mit den Genossenschaften, so schnell wie möglich angepasst werden. Wir ersuchen also den Stadtrat so oder so, entsprechende Verhandlungen unverzüglich in die Wege zu leiten."

Peter Möller (GB) Fraktionserklärung OeBS/EVP/GB *

"Auch ich bin überrascht und ein wenig enttäuscht über das Verhalten der bürgerlichen Fraktionsgemeinschaft, die heute wie die alte Fasnacht kommt und jetzt die Einsetzung einer Spezialkommission fordert; dies aus meiner Sicht nur, weil sie mit dem in der GPK erzielten Resultat nicht einverstanden ist. Ob dieses Vorgehen einer raschen Lösung der Sache dienlich ist, sei in Frage gestellt. Ich stelle mir die Frage, wofür diese Fraktionsgemeinschaft insgesamt mit 4 Mitgliedern in der GPK vertreten ist. Doch nun zur Vorlage selbst.

Das Baurecht ist in der Stadt Schaffhausen seit Jahren ein gut und gerne genutztes Instrument zur Vergabe von städtischen Liegenschaften und Grundstücken. Es besteht in unserer Stadt eine eigentliche Baurechts-Tradition. Dies kann auch der Vorlage des Stadtrates vom 19. Februar 2002 entnommen werden. Mit über 200 vergebenen Baurechten kann die Stadt sehr wohl stolz auf diese erfolgreiche Politik sein. An dieser Stelle möchte ich den Verantwortlichen in der Stadtverwaltung für die ausführliche und fundierte Vorlage danken. Sie verschafft der Leserin und dem Leser einen guten Überblick über das Baurecht als solches, seine Anwendung in verschiedenen Schweizer Städten und insbesondere auch in Schaffhausen.

Über die Behandlung der Vorlage in der GPK hat Sie bereits Ratskollege Alfred Zollinger ins Bild gesetzt, so dass ich mich auf einige zusätzliche Bemerkungen beschränken kann. Dabei werde ich mich kurz halten und eigentlich nur zu den von der GPK vorgenommenen Änderungen Stellung nehmen.

Auf eine Art bedauern wir den Wegfall der sogenannten „Schwank'schen“ Formel. Dadurch sind nun die den Baurechtsnehmerinnen und -nehmern verrechneten Landpreise für die Laufzeit des Baurechts von der Entwicklung der Landpreise in der „realen Welt“ eigentlich abgekoppelt. Doch begreifen wir, dass die relativ schwer verständliche Formel zur Erreichung einer Vereinfachung fallen gelassen wurde. Einverstanden sind wir mit den von der GPK angebrachten Änderungen. So erscheint uns insbesondere die volle Umlegung der Indexveränderung auf den Landwert als richtig. Zwar trifft es zu, dass die reduzierte Anpassung - wie in der Vorlage erwähnt - in den letzten 5 Jahren lediglich Mindereinnahmen von 10'000 Franken pro Jahr für die Stadt zur Folge gehabt hätte. Baurechte sind aber auf Dauer ausgelegt und wenn man nun - ausgehend von einer jährlichen Teuerung von 1 % - eine Vergleichsberechnung anstellt, so belaufen sich die Mindereinnahmen nach 10 Jahren auf Fr. 40'000.-- p.a., und dies mit steigender Tendenz. Daher erscheint es uns richtig - nachdem den BaurechtsnehmerInnen ja schon bei der Landpreisfestlegung entgegen gekommen wird und nur 75% des Landwertes eingesetzt werden - eine volle Indexanpassung als sachgerecht; wobei sich natürlich die Frage stellt, ob der Landesindex der Konsumentenpreise das richtige Mass der Dinge ist. Doch haben wir leider keinen geeigneteren Indikator gefunden.

Im Gegenzug sind wir damit einverstanden, dass den Baurechtsnehmerinnen und -nehmern bei der Heimfallentschädigung noch mehr entgegen gekommen wird und diese auf 80% festgelegt wird. Damit steigt die Motivation, der Stadt dann bei Ablauf des Baurechtes gut unterhaltene Liegenschaften zurückzugeben.

Die von der GPK in den Richtlinien angebrachten Änderungen sind einerseits Folge der vorstehend erwähnten Entscheide im Zusammenhang mit der Landwertanpassung und der Heimfallentschädigung. Zudem hat die GPK eine unnötige Wiederholung in Art. 4, Abs. 1 gestrichen, denn dass der Stadtrat in begründeten Fällen von den Richtlinien abweichen kann, wird ja bereits in Art. 1, Abs. 2 erwähnt. Die Ergänzung von Art. 7, Abs. 2 stellt für uns eine sinnvolle Verdeutlichung dar, welche der bisherigen Praxis entspricht.

Die OeBS/EVP/GB-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und ihr in der von der GPK verabschiedeten Form zustimmen. Wir sind überzeugt, dass wir hiermit weiterhin attraktive Bedingungen für Baurechtswillige anbieten können."

Thomas Hauser (FDP) Votum *

"Da das *Instrument* Baurecht in den letzten zehn Jahren immer wieder zu Diskussionen Anlass gab, hatte ich zu diesem Thema zwei Vorstösse eingereicht:

1. Ein kleine Anfrage zum Begriff Baurecht und zum entsprechenden Beschrieb in Verordnungen, Reglementen, Erlassen oder dergleichen in der Stadt Schaffhausen.

2. Eine Motion, die eine Verordnung zum Thema Baurecht verlangt. Eine Verordnung, welche die Landwertfestlegung und vor allem die Landwertanpassung klar und einfach festlegt und beschreibt. Diese Motion wurde erheblich erklärt und der verlangte Bericht samt Anträgen liegt nun vor. Bei der Ausarbeitung der damaligen Motionsbegründung habe ich mich bei vergleichbaren Städten und Gemeinden nach Verordnungen und Reglementierungen umgeschaut. Augenfällig war dabei eine Broschüre aus dem Kanton Basel-Stadt mit dem Titel: "*Das partnerschaftliche Baurecht.*" So verlockend dieser Titel klingt, so kompliziert sehen sich im Innern des Büchleins die Berechnungsformeln an. Ich habe bereits bei der Motionsbegründung festgehalten, dass das Basler Modell für die Stadt Schaffhausen kaum in Frage kommen dürfte. Da es für Landwerte keinen Index gibt, verwiesen mich die meisten Ansprechpartner aus Gründen der Praktikabilität auf den Landesindex der Konsumentenpreise.

Nun, der Stadtrat von Schaffhausen hat uns nun eine entsprechende Vorlage geliefert. Als Motionär kann ich dazu feststellen, dass die Motionsbegehren an sich erfüllt sind. Wir haben zwar keine Verordnung, sondern Richtlinien erhalten. Das spielt an sich auch keine Rolle, denn wichtig ist, dass die Handhabung des Baurechtes irgendwo für alle einsichtig niedergeschrieben ist - und, dass die scheinbar nötigen Landwertanpassungen auf einem einfachen Muster basieren, damit die Baurechtspolitik für alle Beteiligten attraktiv bleibt und wird. Vergleiche, Diskussionen und Gänge zu gerichtlichen Instanzen sollten der Vergangenheit angehören.

Aus dieser Betrachtungsweise erfüllt die Vorlage des Stadtrates die Vorgaben aus meiner Sicht. Ich werde dem Eintreten zustimmen und danke dem Stadtrat für die speditive Erledigung des Motionsauftrages."

Esther Bänziger (SP) Votum

"Es herrscht eine ziemliche Konfusion. Offensichtlich ist man sich auf der bürgerlichen Seite bezüglich des Vorgehens nicht einig. Das kann ja vorkommen, das kann auch bei uns einmal vorkommen, dass man spät merkt, dass etwas nicht so läuft, wie man es sich vorgestellt hat. Man kann auch gescheiter werden. Es erstaunt mich trotzdem. Sie wussten seit Anbeginn - die Vorlage datiert vom 19. Februar 02 - dass es für Sie ein heikles Thema ist; auch für uns - allerdings aus einer anderen Optik. Die GPK ist bürgerlich dominiert. Offenbar ist auch die Verwaltung bzw. der SR nicht mit vollem Herzen dahinter gestanden. Daher beantrage ich eine Unterbrechung der Sitzung, damit wir uns beraten können, was wir jetzt machen wollen.

Die Ratspräsidentin nimmt diesen Antrag auf, sie macht jedoch dem Rat beliebt, die Redner, welche sich noch zu Wort gemeldet haben, vorher noch anzuhören.

Peter Wullschleger (CVP) Votum

"Roland Schöttle hat schon darauf hingewiesen, dass die bürgerliche Fraktion nicht einhellig hinter der Auffassung, die er vorgetragen hat, steht. Ich persönlich kann den Überlegungen von Roland Schöttle zwar folgen, komme aber nicht zur gleichen Schlussfolgerung, dass das Geschäft an eine Spezialkommission zur Neubehandlung überwiesen werden müsste.

Es ist nämlich nicht anzunehmen, dass eine SPK zu einer einhelligen Meinung betreffend die Baurechts-Richtlinien kommen wird. Diese Vermutung wird m.E. durch die Übersicht auf Seite 7 der stadträtlichen Vorlage gestützt. Es werden dort verschiedenste Baurechtsbedingungen, die in verschiedenen Schweizer Städten gültig sind, dargestellt. Somit bin ich persönlich - ich spreche nicht für meine Parteikollegin und meinen Parteikollegen - für Eintreten auf die stadträtliche Vorlage mit entsprechender Erhöhung der Heimfallentschädigung auf 80%. Ich kann den Überlegungen verschiedenster Vorredner folgen.

Ich bin überzeugt, dass in einer Plenumsdiskussion durchaus berechtigte Änderungsanliegen eingebracht und effizient diskutiert werden können, und dass man hier in diesem Rat innert nützlicher Frist eine entsprechende Lösung gemeinsam finden kann, ohne dass eine SPK eingesetzt werden muss."

Josef Eugster (SVP) Votum

"Es ist im Prinzip alles gesagt. Ich möchte Ihnen lediglich mitteilen, dass ein Teil der SVP/EDU-Fraktion für Eintreten auf die Vorlage votieren wird. Ich teile die Auffassung von Peter Wullschleger: Eine Zurückweisung oder eine Zuweisung in eine SPK bringt nicht viel. Die Meinungen sind weitgehend gemacht. So schlecht, wie man diese Vorlage jetzt dargestellt hat, ist sie nicht."

Ernst Gründler (FDP) Votum

"Als GPK-Mitglied werde ich der Vorlage zustimmen. Ich bin gar nicht gefragt worden in unserer Fraktion, weil ich nicht dort war. Ich gehe davon aus, dass die GPK-Mitglieder der bürgerlichen Fraktionen der Vorlage sicher zustimmen werden; sie waren ja mehrheitlich an der erwähnten Fraktionssitzung nicht anwesend."

Raphaël Rohner (FDP) Votum

"Es handelt sich hier - darin sind wir uns wenigstens sicher einig - um ein sehr wichtiges Geschäft, welches sich nachher für sehr viele BaurechtsnehmerInnen - für solche, die es bereits sind, und für solche, die es noch werden wollen - nachhaltig auswirken wird. Wenn ich mir heute die Diskussion hier in diesem Saal anhöre, dann sehe ich, dass der politische Konsens nicht nur fehlt, sondern eben kaum in der Detailberatung die Tragfähigkeit erreichen wird, die wir für eine solche Vorlage, für diese Richtlinien benötigen, damit sie auf Jahre hinaus auch wirklich überzeugend umgesetzt werden können. Ich bitte Sie, dem Antrag der Mehrheit der bürgerlichen Fraktionsgemeinschaft Gehör zu schenken. Er ist konstruktiv gemeint. GrSR Roland Schöttle hat fünf Argumente gebracht, die er sauber begründet hat. Wir wollen diese Vorlage nicht sabotieren, sondern wir wollen bei diesem Geschäft eine breit abgestützte politische Mehrheit finden. Eine breit abgestützte politische Mehrheit findet man nicht in der Detailberatung in einem Rat, vor allem nicht, wenn es sich um ein komplexes Gebilde handelt.

Ich bitte Sie, diesen Antrag auch in den Fraktionen der SP und allenfalls der Mitte nochmals sorgfältig zu diskutieren und zu bedenken, dass wir tatsächlich mit unserem Nichteintretens-Antrag konstruktive Absichten haben."

Stadtrat Kurt Schönberger Stellungnahme des Stadtrates

"Nachdem wir in der (bürgerlichen) Fraktion bereits stundenlang über dieses Thema gesprochen haben - allerdings in Abwesenheit verschiedener Exponenten, Alfred Zollinger und Ernst Gründler waren nicht dabei - habe ich erahnen können, dass sich

heute Abend hier zu diesem Geschäft sehr viele Wortmeldungen ergeben würden. Ich habe gehört, dass dieser Antrag auf Nichteintreten kommen würde.

Ich habe meinen Fraktionskolleginnen und -Kollegen gesagt, dass man zum Zeitpunkt der Zuweisung des Geschäftes hätte einschreiten müssen. Leider ist das nicht geschehen. Die GPK hat die Vorlage sorgfältig und seriös bearbeitet.

Es ist mir vorgeworfen worden, ich hätte mich nicht mit Herz für diese Vorlage eingesetzt. Es ist jetzt verschiedentlich gesagt worden, dies sei eine politische Vorlage, ein politisches Papier. In der Politik braucht es dann und wann eine Lösung, die mit Konsens zustande kommt. Ich habe in der GPK gemerkt, dass weder für die eine, noch für die andere Lösung eine breit abgestützte Mehrheit zustande kommt. Deshalb habe ich mich bereit erklärt, die von der GPK bevorzugte Lösung zu vertreten. Ich habe dies dem Stadtrat berichtet. Der Stadtrat hat jedoch beschlossen, an seinen Anträgen gemäss Vorlage festzuhalten.

Wenn Roland Schöttle gesagt hat, die Baurechtsbedingungen böten immer wieder Anlass zu Streitigkeiten zwischen den BaurechtsnehmerInnen und dem Stadtrat, dann möchte ich dies richtig stellen und festhalten, dass dieses Thema immer wieder zu Missverständnissen zwischen dem Parlament und dem Stadtrat führt. Die BaurechtsnehmerInnen waren nach der letztmaligen Anpassung im Jahre 1994 an sich zufrieden. Wenn wir jetzt wieder über dieses Thema sprechen, und Sie die Meinung vertreten, man soll dieses Geschäft zurückweisen oder einer SPK zur Beratung zuweisen, dann kann ich Ihnen heute schon signalisieren, dass der SR Ihnen keine andere Vorlage präsentieren wird, als sie heute auf dem Tisch haben. Wir legen Ihnen mit dieser Vorlage klare Richtlinien vor, wir schlagen Ihnen transparente Lösungen vor, welche sowohl von den bisherigen BaurechtsnehmerInnen als auch von InteressentInnen wahrgenommen werden können. Was wollen Sie Besseres als die Vorlage, welche Ihnen vorliegt?

Ich habe in der GPK gesagt, dass man mit den Prozentzahlen spielen kann. Das stimmt. Auf Seite 7 der Vorlage ist ersichtlich, dass es verschiedenste Modelle mit den unterschiedlichsten Zahlen hinsichtlich Landwertansatz, Zinssatz, Heimfall-Entschädigung und Landwertanpassung gibt.

Der Stadtrat ist der festen Überzeugung, dass die heutige Vorlage mit den dazu gehörenden Richtlinien ein taugliches Instrument ist, welches die Transparenz für die Baurechtsnehmenden und InteressentInnen gewährleistet. Der SR bleibt bei seinen Anträgen. Ich bitte Sie, auf das Geschäft einzutreten, die einzelnen Punkte im Detail auszudiskutieren und auszumehren, so dass wir am Schluss ein Werk haben, hinter welches Sie stehen können."

Stadtpräsident Marcel Wenger

"Wenn jemand in Immobilien investiert, dann möchte er sein Kapital teuerungsresistent anlegen. Der Landkauf ist in der Regel der erste Schritt, die Teuerungsresistenz zu erlangen. Basierend darauf erfolgt die Investition in die Bauvolumina. Das Baurecht als Nutzungsrecht auf gegen 100 Jahre kommt einem Landkauf verhältnismässig nahe, weil es eine sehr lange Nutzungsdauer beinhaltet. Es löst in der Regel Investitionen mit lang andauernder Amortisationszeit aus. Da spielt das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Baurechtspolitik aus der Sicht der BaurechtsnehmerInnen eine grosse Rolle.

Ich bin sehr froh, dass SR K. Schönberger dies noch einmal betont hat. Ich bin auch froh, dass er sich für die Vorlage des Stadtrates ausgesprochen hat, denn sie ist wirklich ein gutes und taugliches Instrument, dieses Vertrauen wieder herzustellen.

Der Bruch, welcher schliesslich zur Motion von Thomas Hauser geführt hat, ist im Jahre 1994 passiert, als die Anwendung der Schätzungsklausel in den alten Verträgen zu einer nie gekannten Teuerung bei diesen Landwerten geführt hat. Als man diese Schätzungen nach 10 Jahren vorgenommen hat, hat man festgestellt, dass sich je nach Lage und Ausbau Veränderungen gegenüber den alten Landwerten um 150 - 180% ergeben haben. Dieser Bruch in der bisherigen Politik, wo der Landwert für die BaurechtsnehmerInnen plötzlich massiv gestiegen ist, hat dazu geführt, dass es eine Verunsicherung in der Öffentlichkeit gegeben hat. Die Vorlage des SR - ausgehend von der Motion Hauser - versucht nun, diese Korrektur massvoll vorzunehmen und die Situation etwas besser in den Griff zu bekommen. Das Abbremsmanöver, das wir seinerzeit mit der Schwank'schen Klausel eingeleitet haben, ist sehr aufwändig. Das hat sich in der Zwischenzeit herausgestellt. Die Formel war und ist für die BaurechtsnehmerInnen schwerlich nachvollziehbar.

Die teuerungsreduzierte Anpassung, wie sie der SR vorschlägt, hat durchaus ihre Berechtigung; dies auch aus der Motivation der Investoren, ihr Kapital teuerungsresistent in Immobilien anzulegen.

Die Situation der Stadt Schaffhausen aus der Sicht der Wirtschaftsentwicklung ist vielleicht auch eine spezielle. Warum ist Schaffhausen auf seine Baurechts-Tradition gekommen? Warum wurde sie ab den 70er-Jahren bis in die 90er-Jahre hinein hochgehalten? Schaffhausen hatte das Problem, dass viele Gemeinden als Konkurrentinnen - auch in der Zürcher Nachbarschaft - sehr günstiges Bauland angeboten haben und dadurch zur Abwanderung von Steuersubstrat beitrugen. Deshalb hat man das Baurecht aktiviert und damit historische Dorfkerne wie z.B. Buchthalen, welcher zu einem grossen Teil der Stadt Schaffhausen gehört, saniert. Weil die BaurechtsnehmerInnen wussten, dass sie relativ wenig in das Bauland investieren mussten und relativ teuerungsresistent während 10 Jahren keine grosse Teuerung auf dem Bauland hatten, konnten sie um so mehr in die Denkmalpflege und die Sanierung der Liegenschaften eben z.B. im Dorfkern Buchthalen investieren. Als die Liberal-Sozialisten noch im Grossen Stadtrat vertreten waren, waren sie von diesem Modell begeistert.

Wenn Sie heute die Situation der Stadt Schaffhausen anschauen, so hat sich diese nicht wesentlich verändert. Wir reden immer noch von dieser Konkurrenzlage, z.B. von den Landpreisen in Stetten, der Verfügbarkeit von Bauland ohne Auflagen in den umliegenden Gemeinden. Da müssen wir etwas attraktiver sein in der Stadt, um bei den investitionswilligen Anlegern mithalten zu können. Deswegen möchte ich Ihnen aus der Sicht der Wirtschaftsförderung empfehlen, sich für die stadträtliche Vorlage in der Detailberatung auszusprechen. Setzen Sie bitte nicht noch eine SPK ein. Es geht um politische Entscheide. In Würdigung der wirtschaftspolitischen Absichten der Stadt bitte ich Sie, die Vorlage heute zu behandeln."

Roland Schöttle (FDP) Votum

"Der Hinweis des Stadtpräsidenten bezüglich der Teuerungsresistenz hat mich dazu geführt, dass ich folgende Bemerkung machen möchte. Der Stadtpräsident hat gesagt, dass ein Bauwilliger, welcher teuerungsresistent investieren will, sein Land kauft.

Er hat dadurch Gewähr, dass der Kaufpreis für die ganze Dauer der Benutzung, bis er das Land je wieder verkauft, seine Kalkulationsgrundlage ist. Teuerungsabhängig hingegen ist die Politik, die eine Baurechtsvergabe mit sich bringt, nämlich die Indexanpassung. Es ist ein Unterschied, ob ein Baurecht an einen Selbstnutzer vergeben wird, wo man die Teuerung so rechnen kann, oder ob es ein Baurecht für ein Objekt ist, für welches über Mietzinsen die indexgebundene Teuerung nicht in dem Mass weiter gegeben werden kann, wie sie dem Baurechtsnehmer dann anfallen. Schon 1994 war das ein Thema, dass man von einer Landwertanpassung zu 75% der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise gesprochen hat mit der Abfederung durch die Schwank'sche Formel. Wenn jetzt in der GPK für eine Landwertanpassung zu 100% plädiert wird, so ist dies ein Widerspruch. Wenn wir diese fundamentalen Gedanken miteinander ausdiskutieren wollen, bin ich tatsächlich der Meinung, dass das hier nicht das richtige Gremium ist. Solches sollte man gründlich mit Rückabsicherung, mit Rückfragen im kleinen Kreis einer SPK diskutieren. Darum kommen wir - unter anderem - zu diesem Vorschlag."

An dieser Stelle gibt die Ratspräsidentin dem Begehren der Fraktionspräsidentin der SP, Esther Bänziger, nach einem "Time out" statt.

Die Sitzung wird für eine Viertelstunde (18.00 - 18.15 Uhr) unterbrochen.

Alfred Zollinger (SVP) Votum GPK-Präsident

"Die GPK-Mitglieder haben in der Pause selbstverständlich miteinander gesprochen. Fazit: Die GPK spricht sich klar für Eintreten aus. In der Detailberatung wird man sich flexibel zeigen."

Da ein Antrag seitens Roland Schöttle (FDP) auf Nichteintreten vorliegt, wird abgestimmt.

ABSTIMMUNG

Der Rat beschliesst mit 30 : 13 Stimmen Eintreten auf die Vorlage.

DETAILBERATUNG

Ernst Spengler, 1. Vizepräsident verliest die Seitenzahlen 1 - 15 der Vorlage.

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

Beratung der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt SH im Baurecht
(Version GPK vom 7. März 2002)

Auf Wunsch von Roland Schöttle (FDP) werden die Richtlinien artikelweise beraten.

Ernst Spengler, 1. Vizepräsident verliest die Richtlinien artikelweise - Art. 1 - 15.

Artikel 1 Absatz 2

Roland Schöttle (FDP) nimmt Bezug auf den Text

Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in begründeten Fällen von den Richtlinien abgewichen werden.

Beantragt der Stadtrat dem GrSR eine Abweichung, so legt er dies in den Baurechtsvorlage unter Angabe der Gründe dar.

Der Votant sieht diesen Passus quasi als "Passepartout" für Änderungen jeglicher Art. Es ortet ein gewisses Problem bezüglich Verlässlichkeit des SR bei Verhandlungen mit BaurechtsinteressentInnen bzw. -NehmerInnen, wenn der GrSR nachträglich gewissen Kriterien nicht zustimmt.

Peter Möller (GB) weist darauf hin, dass wir dieses Problem immer haben, weil die Auffassungen zwischen SR und GrSR divergieren können.

Der Grosse Stadtrat segnet in letzter Instanz Baurechtsvergaben ab. Daher liegt es auch in seiner Kompetenz, im Einzelfall vom Stadtrat ausgehandelte - von den Richtlinien abweichende Konditionen - gutzuheissen oder eben abzulehnen.

Alfred Zollinger (SVP) verweist in diesem Zusammenhang auf das Baurecht "Rheinhalde" GB Nr. 10'668 (Ulmer/Zarotti), wo die GPK eine andere Meinung vertrat als der Stadtrat und das Geschäft an den SR zurückgewiesen wurde.

SR K. Schönberger teilt die Auffassung von Peter Möller, "Deshalb verhandeln wir immer mit dem Nachsatz "unter dem Vorbehalt, dass sowohl der SR als auch der GrSR dem Geschäft zustimmen".

Thomas Hauser (FDP) schliesst sich ebenfalls der Meinung von P. Möller an. Es kann für den GrSR verschiedenste Gründe geben, die Vergabe eines Baurechtes an einen bestimmten Interessenten abzulehnen (Landwertfestsetzung, Umweltschutzgründe, usw.)

Artikel 7 Dauer

Roland Schöttle (FDP) stellt die Frage, weshalb Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten für eine Dauer von nur 60 Jahren abgeschlossen werden sollen, wenn vor kürzester Zeit solche mit 100 Jahren abgeschlossen wurden.

SR K. Schönberger: "R. Schöttle nimmt Bezug auf die Baurechte Kornhaus und Haberhaus. Die abgeschlossenen Verträge lauten hier tatsächlich auf 100 Jahre. Der Grund ist der, dass diese Liegenschaften ursprünglich zu Dienstleistungs- und Wohnzwecken ausgeschrieben waren. Deshalb hat man die Dauer von 100 Jahren belassen. Selbstverständlich wäre es den betr. Baurechtsnehmern unbenommen gewesen, die Baurechtsdauer auf 60 Jahre zu beschränken."

Der Baureferent verweist im übrigen auf Artikel 1, Abs. 2, wo es heisst: *Zur Erhaltung des Baurechts als flexibles Instrument der Bodenpolitik kann bei der Vergabe von Baurechtsgrundstücken in begründeten Fällen von den Richtlinien abgewichen werden. Beantragt der Stadtrat dem GrSR eine Abweichung, so legt er dies in den Baurechtsvorlage unter Angabe der Gründe dar.*

Roland Schöttle (FDP) stellt den Antrag, Artikel 7, Abs. 1 wie folgt zu ergänzen: *Baurechtsverträge für Wohnbauten werden für eine Dauer von 100 Jahren, Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten für eine Dauer von 60 bis 100 Jahren abgeschlossen.*

Artikel 7 Dauer

Josef Eugster (SVP) nimmt Bezug auf Absatz 2: *Die Baurechtsberechtigten sind zu verpflichten, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach dem Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.*

Der Votant plädiert für eine Ergänzung, wonach bei Einsprachen eine Fristverlängerung eingeräumt wird.

SR K. Schönberger macht folgende Textergänzung beliebt:

In Ausnahmefällen kann der Stadtrat eine Fristerstreckung gewähren.

Dieser Hinweis würde sowohl für Art. 7 als auch für Art. 12 gelten.

Edgar Mittler (FDP) sieht nicht ein, weshalb sich das Parlament mit Ausnahmefällen beschäftigen soll. "Die Kompetenz sollte doch in der Kompetenz des Stadtrates liegen."

SR K. Schönberger räumt ein, dass es hier ein Widerspruch gebe. "In begründeten Fällen sollte der SR hier die Möglichkeit haben, eine Ausnahme zu bewilligen, ohne den GrSR damit zu beschäftigen."

Anmerkung der Redaktion: Der Grosse Stadtrat segnet in letzter Instanz Baurechtsvergaben ab. Daher liegt es auch in seiner Kompetenz, im Einzelfall vom Stadtrat ausgehandelte - von den Richtlinien abweichende Konditionen - gutzuheissen oder eben abzulehnen. In die Kompetenz des Stadtrates fallen in begründeten Fällen Abweichungen hinsichtlich Art. 7, Abs. 2 und Art. 12, Abs. 2, soweit diese zum Zeitpunkt der Baurechtsvergabe durch den GrSR noch nicht bekannt sind.

Edgar Mittler (FDP) möchte zudem wissen, weshalb in Art 7, Abs. 1 für Wohnbauten eine Vertragslaufzeit von 100 Jahren, für die übrigen Baurechte eine solche von 60 Jahren vorgesehen sei.

SR K. Schönberger verweist darauf, dass diese unterschiedliche Laufzeit auf der bisherigen Praxis und Erfahrung beruhe. Für *Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten* werde keine längere Laufzeit gewünscht. Der Baureferent setzt diese Fristen etwas spassig in Beziehung zur Lebenserwartung der Menschen (ca. 100 Jahre) bzw. zur Existenz der Firmen (50 - 60 Jahre) ...

Roland Schöttle (FDP) weist darauf hin, dass sich dann natürlich die Frage der Verlängerung bestehender Verträge stelle. Vor allem bei Firmen, insbes. Aktiengesellschaften würde eine Laufzeit von 100 Jahren im Interesse der Fortführung des Betriebes und der Handelbarkeit liegen.

Bernhard Egli (OeBS) plädiert für die Beibehaltung des Textes, wie er vorliegt. Eine Spanne von 60 - 100 Jahren würde wieder eine schwammige Regelung ergeben. Artikel 1, Abs. 2 lässt wie bereits erwähnt Abweichungen zu. Nach Ablauf der Vertragsdauer 60 Jahre besteht im Falle einer Weiterführung des Baurechts die Möglichkeit für Vertragsanpassungen für beide Parteien.

ABSTIMMUNG

über den Antrag R. Schöttle (FDP) Artikel 7, Abs. 1 wie folgt zu ergänzen:
Baurechtsverträge für Wohnbauten werden für eine Dauer von 100 Jahren, Baurechtsverträge für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten für eine Dauer von 60 bis 100 Jahren abgeschlossen.

Die Version der GPK (identisch mit der Formulierung des SR) obsiegt über den Antrag Schöttle mit 32 : 10 Stimmen.

ABSTIMMUNG

über die von J. Eugster (SVP) beantragte und von SR Schönberger formulierte Ergänzung in Artikel 7, Abs. 2:
In Ausnahmefällen kann der Stadtrat eine Fristerstreckung gewähren.

Peter Möller (GB), Herbert Distel (CVP) und Kurt Zubler (SP) sind inhaltlich nicht gegen die beantragte Ergänzung, sie finden sie einfach überflüssig. Wenn z.B. die Baubewilligung nicht vorhanden ist, kann mit dem Bau nicht begonnen werden. Im weiteren bietet Art. 1, Abs. 2 dem Stadtrat in begründeten Fällen die Möglichkeit, von den Richtlinien abzuweichen.

Die Version der GPK obsiegt über den Antrag Eugster mit 31 : 7 Stimmen.

Artikel 11 Landwertanpassung Abs. 1

Andres Bächtold (SP) stellt den Antrag, die ursprüngliche Fassung zu übernehmen: *Der Baurechtslandwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu **75%** angepasst.*

Peter Möller (GB) stellt die Frage, ob es schon Baurechtswillige gegeben habe, die von der bisherigen Praxis mit der 100%igen Indexanpassung abgeschreckt wurden. "Es ist schon richtig, wenn wir die letzten 5 Jahre anschauen, so hätten wir durch die reduzierte Anpassung jährliche Mindereinnahmen von ca. 10'000 Franken gehabt. Aber Baurechte sind auf Dauer ausgelegt, über längere Zeiträume. Wenn wir eine Annäherungsrechnung machen, dann haben wir in 10 Jahren bei Einnahmen von etwa 1,55 Mio Franken pro Jahr und einer reduzierten Anpassung im 10. Jahr Mindereinnahmen von ca. Fr. 40'000.--, im 20. Jahr ca. Fr. 90'000.--, im 30. Jahr ca. Fr. 150'000.-- und im 40. Jahr ca. 250'000 Franken. Aus Sicht der Stadtkasse ist eine reduzierte Indexanpassung - wenn nicht wirklich zwingende Gründe für eine solche sprechen - nicht wünschenswert. Es ist auch zu bedenken, dass der via den vorgeschlagenen Index angepasste Landwert in Zukunft völlig vom realen Wert auf dem Markt abgekoppelt sein wird. Ich möchte noch bessere Gründe für eine reduzierte Anpassung des Landwertes hören."

Stadtpräs. M. Wenger: "Die reine Berechnung aufgrund der theoretischen Baurechtsmindereinnahmen ist etwas problematisch, weil wir durch das Baurecht auch wieder Ansiedlungserfolge haben, welche Steuererträge direkt

und indirekt bei den juristischen und natürlichen Personen bringen. Das sollte man auch anschauen. Dann sieht die Rechnung vielleicht etwas anders aus."

Roland Schöttle (FDP): "Erlauben Sie mir, dass ich Sie daran erinnere, dass in den letzten Jahren der Index gestiegen ist, und die Landpreise auf dem Markt gesunken sind. Da stellt sich tatsächlich die Frage der Fairness unter den Vertragspartnern. Peter Möller sagt zu Recht, dass die Stadt mit einer reduzierten Anpassung von 75% Schritt um Schritt mögliches Potential verliert. Aber der Baurechtsnehmer muss diese Teuerung auf irgend eine Art und Weise wieder weiter geben. Da wird er beim Mietrecht Schwierigkeiten haben, nämlich mit den indexgebundenen Werten und nicht mit den landwertgebundenen Werten." Der Votant könnte sich als Variante auch das Operieren ohne Teuerung vorstellen - Resistenz des Baulandpreises - und volle Anpassung bei Erneuerung oder Heimfall des Baurechts nach 60 bzw. 100 Jahren.

Peter Käppler (SP): "Nun führen wir die gleiche Diskussion wie in der GPK. Der Landesindex der Konsumentenpreise ist eigentlich der falsche Index für die Landwertanpassung, aber den richtigen gibt es nicht. Das ist auch der Grund, weshalb seinerzeit die Schwank'sche Formel kreierte wurde. Es wurde nun vom Stadtpräsidenten ein wenig drastisch die Teuerungsspirale angedeutet. Gemessen an den Investitionen, welche ein Baurechtsnehmer mit einem Neubau oder der Sanierung einer Altbaute auslöst, ist die Teuerung ein kleiner Punkt. Zu bedenken ist auch, dass der Landwert nicht jedes Jahr, sondern alle 5 Jahre der Teuerung angepasst wird. Wir hatten in der GPK keine einheitliche Meinung. Aber man hat dort der Tatsache Rechnung getragen, dass die 100%ige Anpassung der heutigen Praxis entspricht. Die Schwank'sche Formel, welche das Korrektiv hätte sein sollen, konnte nicht angewendet werden, weil sie erst in ca. 12 Jahren zum Tragen gekommen wäre. Welche Auswirkungen sie gehabt hätte, wissen wir heute nicht. Wenn man die Anpassung nur zu 75% vornimmt, gibt es eine weitere Vergünstigung für die Baurechte. Das ist ein politischer Entscheid. Die GPK hat dabei auch die Finanzen der Stadt berücksichtigt, wie Peter Möller vorhin geschildert hat. Eine echte Verbesserung für die Baurechtsnehmer gibt es durch die Erhöhung der Heimfallentschädigung von bisher 50 auf neu 80%."

Erwin Sutter (EDU): "Ich möchte auch beliebt machen, dass wir bei einer Anpassung von 100% bleiben. Ich möchte dies begründen. Die Landpreise schwanken zwar, aber längerfristig werden sie doch steigen, weil Grund und Boden nicht vermehrbar sind, sondern immer knapper werden. Zum anderen ist zu sagen, dass die Stadt SH mit einem Landwertansatz von 75% bereits tief beginnt - siehe stadträtliche Vorlage Seite 7. Wenn jemand Land im Baurecht erwerben will, so erhält er dieses zu 75% des eigentlichen Wertes. Da verträgt es an sich die 100%ige Anpassung des Wertes an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise. Auch die Löhne steigen entsprechend; die Teuerung wird in der Regel ausgeglichen. Diese Anpassung zu 100% kann man mit gutem Gewissen vertreten."

Peter Wullschleger (CVP): "Es lassen sich diese 75% auch ganz gut vertreten, weil letztlich die Landpreisentwicklung auch einen Einfluss hat auf den Landesindex, zwar nicht direkt, aber indirekt."

Wenn man gesehen hat, wie sich die Landpreise in den letzten 10 - 15 Jahren entwickelt haben, dann gefällt mir die Idee der reduzierten Anpassung schon, wenn wir sagen, dass wir hier einen Puffer benötigen. Letztlich machen wir ein Baurecht aus wirtschafts- und sozialpolitischen Überlegungen. Wenn wir das Baurecht als Instrument letztlich gegen das Spekulantentum einsetzen wollen, dann müssen wir diese Mechanismen irgendwie dämpfen können. Dies macht man jetzt mit diesem "Rabatt" von letztlich 25 %. Ich habe nicht ausgerechnet, was die Variante Anpassung 100% im Vergleich zur Anpassung 75% über die Jahre hinweg ergeben würde. Ich habe aber den Eindruck, dass man etwa in gleiche Höhen kommt, weil wie gesagt, Landpreise auch ganz massiv sinken können. Es ist nicht das erste Mal, dass dies passiert ist. Es hat schon andere Phasen in diesem Land gegeben, wo dies auch schon passiert ist."

Stadtrat K. Schönberger wähnt sich nun beim "Je ka mi", wo jedermann bzw. jede Frau den Wert einsetzen kann, den er oder sie für richtig hält. Zwecks Beantwortung der Frage von Peter Möller, *ob es schon Baurechtswillige gegeben habe, die von der bisherigen Praxis mit der 100%igen Indexanpassung abgeschreckt wurden*, übergibt der Baureferent das Wort dem Bausekretär Albert Tanner.

Albert Tanner, Bausekretär: "Es ist in den letzten Jahren nie vorgekommen, dass sich ein Baurechtsinteressent oder ein Baurechtsnehmer abgeschreckt fühlte wegen der Landwertanpassungs-Formel 100%. Es sind andere Gründe, die Interessenten abhalten, überhaupt ein Baurecht einzugehen. Das sind vor allem ausländische Firmen, die hier ansiedeln wollen und das Modell Baurecht nicht kennen, und daher davon keinen Gebrauch machen wollen. Aber denken Sie daran, dass wir diese Formel erst seit 1994 konsequent in unsere Vertragswerke einbezogen haben. Bis dato hatten wir die Anpassungsformel *"alle 10 Jahre nach Schätzwert"*. Dann wurde die neue Formel angewendet *"alle 5 Jahre Indexanpassung plus die Schwank'sche Formel"*.

Edgar Mittler (FDP): "Mich hat die Aussage von Peter Käßler etwas gestört, die reduzierte Anpassung von 100 auf 75% sei eine Vergünstigung für die Baurechtsnehmer. Es ist eigentlich nur eine leichte Korrektur, weil 1994 die Landwertpreise massiv - 50 bis 100% - angehoben worden."

Peter Möller (GB): "Wenn von einem bestehenden Wert *100% Anpassung* auf *75%* zurück gegangen wird, dann ist das etwas, was zu Gunsten der BaurechtsnehmerInnen ausfällt. Da können wir über 1994 reden, so lange wir wollen, das ist eine Vergünstigung."

ABSTIMMUNG über Artikel 11 Abs. 1

Der Antrag der GPK, die Landwertanpassung bei 100% zu belassen, unterliegt dem Antrag Andres Bächtold (SP), welcher der Formulierung des SR entspricht *"Der Baurechtslandwert wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75% angepasst"* mit 14 : 29 Stimmen.

Weitere Wortmeldungen zu den Richtlinien erfolgen nicht.

ANTRÄGE

Ernst Spengler, 1. Vizepräsident verliest die Anträge.

Beim Verlesen der Anträge erfolgten verschiedene Wortmeldungen zum formalen Ablauf, da z.B. bezüglich Landwertanpassung der Antrag des SR verlesen wurde, welcher inhaltlich bei der Beratung der Richtlinien gutgeheissen wurde. Da jedoch von den GPK-Anträgen auszugehen ist, ist dieser Antrag als Punkt 2 wieder einzubringen. Dadurch ändert sich die Nummerierung der nach Punkt 2 folgenden Anträge.

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 19. Februar 2002 betreffend Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Reduktion der Landwertanpassung von 100 % auf **75 %** der Veränderung des Landesindexes der Konsumentenpreise alle fünf Jahre zu.

Der Antrag der GPK, die Landwertanpassung bei 100% zu belassen, unterliegt dem Antrag Andres Bächtold (SP), welcher dem Antrag des SR entspricht, mit 14 : 29 Stimmen. (Diese Abstimmung wurde bei der Beratung der Richtlinien durchgeführt.)

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Wegfall der "Schwank'schen Formel" in den Baurechtsverträgen zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erhöhung der Heimfallentschädigung bei Baurechten von 50 % auf **80 %** zu.

Thomas Hauser (FDP) ging davon aus, dass man bezüglich Punkt 2 und 4 die Anträge des Stadtrates übernimmt, wenn der Antrag der GPK bezüglich Landwertanpassung zu 100% keine Gnade findet. Die GPK hat quasi im Sinne einer gewissen Kompensation unter Punkt 4 die Heimfallentschädigung gegenüber dem Antrag des SR noch um weitere 5% erhöht.

Der Votant wendet sich gegen die Rosinenpickerei und stellt daher den Antrag, bei den vom SR beantragten 75% zu bleiben.

Bernhard Egli (OeBS) und Edgar Mittler (FDP) plädieren dafür, beim Antrag der GPK - Heimfallentschädigung 80% - zu bleiben. Begründet wird dies mit den Argumenten, dass eine hohe Heimfallentschädigung die Baurechtsnehmer dazu motiviert, einerseits die Baute gut zu unterhalten und andererseits grössere Investitionen in Baurechts-Objekte zu tätigen.

Peter Möller (GB) vertritt ebenfalls die Meinung, die Heimfallentschädigung bei den von der GPK beantragten 80% zu belassen. Die Stadt erhalte bei einer Rückgabe des Baurechts gut erhaltene Liegenschaften. Es sei auch ein Zeichen gegen aussen.

Der Votant legt Wert darauf, dass bei der Neuaufnahme bzw. Anpassung der Heimfallentschädigung in bestehenden Verträgen alle übrigen Komponenten mit berücksichtigt werden (u.a. Landwerte!). Nur Geschenke verteilen sollte die Stadt auch nicht.

Thomas Hauser (FDP): "Wenn die GPK trotz der reduzierten Landwertanpassung bei ihrem Antrag auf Heimfallentschädigung 80% bleibt, ziehe ich meinen Antrag zurück."

Somit kein Gegenantrag - so beschlossen.

5. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

6. Die Motion von Grosstadtrat Thomas Hauser betreffend Verordnung zur Regelung der Landwert-Festlegung und Landwert-Anpassung von baurechtsbelasteten Grundstücken vom 24. März 1998 (erheblich erklärt am 2. Juni 1998) wird abgeschrieben.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst die bereinigten Anträge einschliesslich die Richtlinien mit den entsprechenden Änderungen der GPK und den vom GrSR beschlossenen Prozentsätzen in Artikel 11 Landwertanpassung und 13 Heimfallentschädigung in der Schlussabstimmung mit **44 : 0 Stimmen** gut.

Das Geschäft ist erledigt.

An dieser Stelle bricht die **Ratspräsidentin** die Beratung der Traktandenliste ab und schliesst die heutige Sitzung.

Der Ratssekretär:

René Gisler

Nächste Ratssitzung: Di 7. Mai 2002