

vom Ratsbüro genehmigt  
am: 4. November 2003

## **PROTOKOLL**

-----  
der 14. Sitzung  
vom Dienstag, 28. Oktober 2003  
17.00 - 19.45 Uhr  
Grossratssaal der Rathauslaube

-----  
Vorsitz: Ernst Spengler (SVP) Präsident 2003

Protokoll: René Gisler (Nichtmitglied)

Stimmzähler: Paul Bösch (OeBS)  
Herbert Distel (CVP)

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

Entschuldigt für die ganze Sitzung: SR Veronika Heller  
Christian Hablützel (SP)  
Hans Ith (SVP)  
Edgar Zehnder (SVP)

Entschuldigt für den Schluss der Sitzung: Christian Bächtold (FDP)

### **Traktanden:**

- 1. VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal" im Baurecht an Marianne Weber und Markus Häberli, Kunstschafter, Unterstadt 6, Schaffhausen Seite 513**
- 2. VdSR - Erweiterung der Baurechtsparzelle GB Nr. 10'968 auf GB Nr. 8564, "Merishausertal", im Umfang von ca. 580 m<sup>2</sup> der Fa. Werner Scheidegger, Siebdruck + Werbung, SH Seite 518**
- 3. VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 2'600 m<sup>2</sup> der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal", im Baurecht an die Transportunternehmung Ulrich Brandenberger, Ebnatstrasse 141, Schaffhausen Seite 519**
- 4. VdSR - GB Nr. 11'138, Abgabe einer Teilfläche von 632 m<sup>2</sup> im Baurecht an den Verein "Schönhalde", Schaffhausen Seite 522**
- 5. VdSR - Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus Baurechtsbedingungen Seite 525**

**PENDENTE GESCHÄFTE****EINGANG TITEL DES GESCHÄFTES**

09.04.02	VdSR - Platzgestaltung Herrenacker	SPK
20.06.02	VdSR - Gesamthafte Überprüfung von Bauordnung u. Zonenplan	SPK
07.01.03	VdSR - Machbarkeitsstudie neues Fussballstadion	SPK
18.02.03	VdSR - Quartier- und Begegnungszentrum in Herblingen; zur Verfügungstellung einer Liegenschaft und Beitrag der Stadt an die An- und Umbaukosten	SPK
18.02.03	VdSR - Motionen Dr. Othmar Schwank: "Verteilung und Anerkennung von Sozialarbeit" und Iren Eichenberger: "Finanzielle Leistungen für pflegende Angehörige"	SPK
(04.03.03)	Ersatzwahl in den Steuerungsausschuss WoV für den Rest der Amtsdauer 2001/2004	
06.05.03	VdSR - Überführung der Trägerschaft der öffentlich-rechtlichen Sonderschulen in eine öffentlich-rechtliche Anstalt des Kantons SH	SPK
12.08.03	VdSR - Neubau und Sanierung des Alters- u. Pflegeheims der Stiftung Schönbühl, Beteiligung der Stadt Schaffhausen	SPK
02.09.03	INTERPELLATION Esther Bänziger (SP) - Wer wohnt im Bienenhaus?	
16.09.03	MOTION Urs Tanner (SP) Internationaler Wettbewerb Rheinuferstrasse jetzt!	
09.09.03	Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Schaffhausen einschliessl. Leistungsauftrag/Globalbudget WoV-Abteilungen 04	GPK
23.09.03	VdSR - Weiterführung der Verordnung des GrSR der Stadt Schaffhausen über die Ausrichtung einer Übergangsrente bei vorzeitigem Rücktritt aus dem städtischen Dienst (Übergangsverordnung vom 28. Nov. 1995)	GPK
28.10.03	MOTION Peter Neukomm (SP) Sanierung städtischer Turnhallen	

**Kleine Anfragen:**

16 Peter Neukomm (SP)	Auswirkungen der Taggeldkürzung (ALV)	03.06.03
18 Raphaël Rohner (FDP)	Auswirkungen der Sparmassnahmen des Bundes	11.08.03
20 Peter Neukomm (SP)	Städtische Vertretung in der Pensionskasse	12.08.03
22 Christoph Schlatter (SP)	Förderung der Wohnqualität im Bereich der Hauentalstr.	22.09.03
23 Edgar Zehnder (SVP)	Sozialstrukturen Städtische Kindergärten	23.09.03

**BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE**

**Traktandum 1 VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 900 m2 der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal" im Baurecht an Marianne Weber und Markus Häberli, Kunstschafter, Unterstadt 6, Schaffhausen**

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR mit **46 : 0 Stimmen** wie folgt gut:

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Nr. 8564 "Merishausertal" im Baurecht an Marianne Weber und Markus Häberli, Kunstschaaffende, Unterstadt 6, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2003 genannten Bedingungen zu.

Das Geschäft ist erledigt.

**Traktandum 2 VdSR - Erweiterung der Baurechtsparzelle GB Nr. 10'968 auf GB Nr. 8564, "Merishausertal", im Umfang von ca. 580 m<sup>2</sup> der Fa. Werner Scheidegger, Siebdruck + Werbung, SH**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie die Anträge des SR oppositionslos (ohne Schlussabstimmung) wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erweiterung der Baurechtsparzelle GB Nr. 10'968 auf GB Nr. 8564 um 580 m<sup>2</sup> der Firma Werner Scheidegger, Siebdruck und Werbung, Buchbergstrasse 12, 8200 Schaffhausen, von 1'279 m<sup>2</sup> auf ca. 1'859 m<sup>2</sup>, zu den im Baurechtsvertrag vom 27. August 2001 genannten Bedingungen zu.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2003 genannten Bedingungen für einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag GB Nr. 10'968 zur Anpassung an die "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen" vom 2. April 2002 zu.

Das Geschäft ist erledigt.

**Traktandum 3 VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 2'600 m<sup>2</sup> der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal", im Baurecht an die Transportunternehmung Ulrich Brandenberger, Ebnatstrasse 141, Schaffhausen**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR mit **46 : 0 Stimmen** wie folgt gut:

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 8564 "Merishausertal", von ca. 2'600 m<sup>2</sup>, im Baurecht an die Transportunternehmung Ulrich Brandenberger, Ebnatstrasse 141, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 5. August 2003 genannten Bedingungen zu.

Das Geschäft ist erledigt.

**Traktandum 4 VdSR - GB Nr. 11'138, Abgabe einer Teilfläche von 632 m<sup>2</sup> im Baurecht an den Verein "Schönhalde", Schaffhausen**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR oppositionslos (ohne Schlussabstimmung) wie folgt gut:

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche von ca. 632 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Nr. 11138, "Schönbühl", im Baurecht an den Verein "Schönhalde", 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 19. August 2003 genannten Bedingungen zu.

Das Geschäft ist erledigt.

### **Traktandum 5 VdSR - Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus Baurechtsbedingungen**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die bereinigte Vorlage der SPK vom 19.08.03 in der Schlussabstimmung mit **43 : 0 Stimmen** gut.

Die vom GrSR verabschiedeten Anträge lauten wie folgt:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt im zustimmenden Sinne Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 21. Januar 2003 und vom Bericht und Antrag der SPK Projektentwicklung "Areal Kiefer/Landhaus" vom 19.8.03 betreffend die Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus.
2. Als Baurechtszins für das Areal Kiefer/Landhaus wird eine Zielgrösse von Fr. 160'000.-- angestrebt.

**Auf Antrag von Bernhard Egli (OeBS) beschliesst der Rat mit 21 : 20 Stimmen, die von der SPK eingebrachte Ergänzung:**

**"Der Stadtrat hat die Kompetenz, im Rahmen der Investorenkonkurrenz über eine Reduktion des Zielwertes von bis zu 20% zu entscheiden" ersatzlos zu streichen.**

**Weiter beschliesst der Rat mit 42 : 0 Stimmen, die Zielgrösse des Baurechtszinses bei Fr. 160'000.-- - wie von der SPK vorgeschlagen - zu belassen.**

3. Der Grosse Stadtrat stimmt den Baurechtsbedingungen gemäss Vertragsentwurf vom 28. 4. 2003, mit Änderungen der Spezialkommission vom 19. 8. 2003, zu.
4. Die Angebotsgrundlagen für die Investorenkonkurrenz Areal Kiefer/Landhaus werden zur Kenntnis genommen.
5. Der endgültige Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer/Landhaus wird durch den Grossen Stadtrat gefällt.

**Diese Fassung - beantragt durch Bernhard Egli (OeBS) - obsiegt in der Abstimmung mit 27 : 17 Stimmen über den Antrag der SPK, welcher vorsah, den endgültigen Vergabeentscheid dem Stadtrat zu übertragen.**

6. Der Grosse Stadtrat nimmt davon Kenntnis, dass für das Areal Bleiche 2003 eine separate Vorlage folgt.

Das Geschäft ist erledigt.

**BEGRÜSSUNG**

**Ratspräsident Ernst Spengler (SVP)** eröffnet die Ratssitzung mit der Begrüssung der Ratskolleginnen und Ratskollegen, des Herrn Stadtpräsidenten, der Herren Stadträte, der VertreterInnen der Medien sowie der Gäste auf der Tribüne.

**MITTEILUNGEN des Ratspräsidenten:**

**Wechsel in der SPK** "Neubau und Sanierung des Alters- u. Pflegeheims der Stiftung Schönbühl, Beteiligung der Stadt Schaffhausen"  
Anstelle von Ernst Spengler (SVP) nimmt Stephan Schlatter (SVP) Einsitz.

Der Ratspräsident erklärt dem Parlament die "Umstände", welche dazu geführt haben, dass in einem **Postversand der Stadtkanzlei** an die Ratsmitglieder während den Herbstferien eine persönliche Einladung der Buchhandlung Jäggi zur Eröffnung enthalten war.

Esther Bänziger (SP) moniert, dass anscheinend nicht alle Ratsmitglieder diese Einladung erhalten haben ... .

**Neu eingegangene Geschäfte:**

**09.09.03 Voranschlag 2004 der Einwohnergemeinde Schaffhausen einschliessl. Leistungsauftrag/Globalbudget WoV-Abteilungen 04**

Dieses Geschäft wird usanzgemäss der GPK zur Vorberatung zugewiesen.

**23.09.03 VdSR - Weiterführung der Verordnung des GrSR der Stadt Schaffhausen über die Ausrichtung einer Übergangsrente bei vorzeitigem Rücktritt aus dem städtischen Dienst (Übergangsverordnung vom 28. Nov. 1995)**

Das Büro schlägt dem Rat vor, dieses Geschäft in der GPK vorberaten zu lassen.  
Kein Gegenantrag - so beschlossen.

**Kleine Anfragen - Neueingänge:**

<b>22 Christoph Schlatter (SP)</b>	<b>Förderung der Wohnqualität im Bereich der Hauentalstr.</b>	<b>22.09.03</b>
<b>23 Edgar Zehnder (SVP)</b>	<b>Sozialstrukturen Städtische Kindergärten</b>	<b>23.09.03</b>
<b>24 Erwin Sutter (EDU)</b>	<b>Einfluss des tiefen Wasserstands auf die Stromproduktion</b>	<b>24.09.03</b>

**Beantwortet wurden vom SR folgende Kleine Anfragen:**

mit Datum 29. Sep. 03:

<b>24 Erwin Sutter (EDU)</b>	<b>Einfluss des tiefen Wasserstands auf die Stromproduktion</b>	<b>24.09.03</b>
------------------------------	---	-----------------

mit Datum 21. Okt. 03:

<b>21 Urs Tanner (SP)</b>	<b>Gratis-Busse bei zu hoher Ozonbelastung während der Rush-hour</b>	<b>14.08.03</b>
---------------------------	--	-----------------

Weiter wurde den Ratsmitgliedern mit Datum 20. Oktober 03 z.K. zugestellt:

**Broschüre "Leitlinien für eine kohärente Integrationspolitik"** einschliesslich Datengrundlage.

Zu folgenden Geschäften haben die Ratsmitglieder ergänzende Unterlagen erhalten:

**VdSR - Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus; Baurechtsbedingungen**

- Bericht und Anträge der SPK vom 19.8.03
- Baurechtsvertrag mit Ergänzungen der SPK vom 19.8.03
- Angebotsgrundlage Oktober 2002 mit Korrekturen SPK

**VdSR - Quartier- und Begegnungszentrum in Herblingen; zur Verfügungstellung einer Liegenschaft und Beitrag der Stadt an die An- und Umbaukosten**

- Ergänzende Anträge der SPK vom 16.9.03

**VdSR - Platzgestaltung Herrenacker**

- Geänderte Vorlage der SPK vom 22.8.03
- Vorlage der SPK vom 22.8.03 bzgl. Ausgang Tanne

**PROTOKOLL**

Das **Ratsprotokoll Nr. 13 vom 16. Sep. 03** ist vom Ratsbüro geprüft und genehmigt worden. Es liegt heute zur Einsichtnahme beim Ratssekretär auf.

Anmerkungen werden keine angebracht.

**Tagesordnung**

Die Traktandenliste zur heutigen Sitzung wurde rechtzeitig zugestellt.

Die Tagesordnung wird gutgeheissen.

**Traktandum 1 VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 900 m2 der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal" im Baurecht an Marianne Weber und Markus Häberli, Kunstschaffende, Unterstadt 6, Schaffhausen**

---

**EINTRETENSDEBATTE**

Dieses Geschäft wurde in der GPK vorberaten.

**Andres Bächtold (SP)** Sprecher der GPK \*

"Es ist erfreulich festzustellen, wie sich die Gewerbezone im Merishausertal langsam entwickelt und dass Baurechtsgrundstücke, gerade für KMUs, offensichtlich nach wie vor attraktiv sind.

Bei diesem Geschäft geht es zwar nicht um ein Gewerbebaurecht im eigentlichen Sinne, soll doch eine Teilfläche von 900 m2 der städtischen Parzelle GB 8564 an ein Künstlerpaar zur Erstellung eines Atelier- und Wohngebäudes vergeben werden. Da die Grenzen von Kunst und Handwerk aber fließend sind, macht es durchaus Sinn, solche Nutzungen in der Gewerbezone anzusiedeln. Wie die Beispiele der Ateliers von Antonia Somm und Beat Künzler - ebenfalls auf städtischen Baurechtsgrundstücken im Merishausertal erstellt - zeigen, sind solche Bauten geeignet, die doch eher triste Anhäufung von Zweckbauten angenehm aufzulockern und Farbe und Leben in die Gewerbezone zu bringen. Dazu trägt natürlich auch bei, dass die Künstlerinnen und Künstler gewillt sind, dort nicht nur zu arbeiten, sondern auch zu wohnen, und dabei einerseits abends und am Wochenende die Abgeschiedenheit und Ruhe zu geniessen, andererseits aber die gewerblichen Immissionen in Kauf zu nehmen.

Da diese im Falle dieses Baurechts etwas über dem üblichen Rahmen liegen könnten, falls wir heute dem 3. Baurechtsgeschäft zustimmen, wird ein entsprechender Passus ausdrücklich in die Baurechtsbedingungen aufgenommen. Im Übrigen entsprechen die Bedingungen dem städtischen Standard, weshalb die GPK diskussionslos auf die Vorlage eingetreten ist und der Vergabe dieser Teilfläche mit ca. 900 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 135.00/m<sup>2</sup> an die Kunstschaaffenden Marianne Weber und Markus Häberli mit 6:0 Stimmen bei einer Abwesenheit zugestimmt hat. Im Namen der GPK bitte ich Sie, das jetzt ebenfalls zu tun."

**Andres Bächtold (SP)** Fraktionserklärung \*

"Die SP-Fraktion, das kann ich gleich anfügen, schliesst sich dem an und freut sich ausserordentlich, dass mit dieser Baurechtsvergabe nicht nur die Gewerbezone, sondern auch die Schaffhauser Kulturszene belebt wird."

**Alfred Zollinger (SVP)** Fraktionserklärung SVP/EDU \*

"Die SVP/EDU-Fraktion heisst die beiden Neuzuzüger Marianne Weber und Markus Häberli in Schaffhausen herzlich willkommen und wird der Baurechtsabgabe zustimmen. Wir sind froh, dass die Grunddienstbarkeit betreffend Duldung von Immissionen besprochen wurde und auch im Grundbuch eingetragen wird."

**Thomas Hauser (FDP)** Fraktionserklärung FDP/CVP

"Im Namen der FDP/CVP Fraktion kann ich mich den Vorrednern anschliessen und bekannt geben, dass wir auf die Vorlage eintreten und dem Antrag zustimmen werden."

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

"Ich kann mich noch kürzer fassen. Namens der OeBS/EVP/GB Fraktion kann ich bekannt geben, dass wir uns anschliessen und der Vorlage zustimmen."

**Roland Schöttle (FDP)** Votum \*

"Dieses Traktandum veranlasst mich, zwei Fragen an den Stadtrat zu stellen, die allerdings auch bereits eine Verandelung mit dem heutigen Traktandum 3, der Baurechtsvergabe an Herrn Ulrich Brandenberger haben. Ich darf dabei vorausschicken, dass ich keinerlei generellen Einwand gegen diese Baurechtsvergaben habe, sondern diese vielmehr selbstverständlich unterstütze."

Es fallen mir bei diesen direkt anliegenden Grundstücken die zwei unterschiedlichen Landpreise auf, einerseits Fr. 135 / m<sup>2</sup> beim Baurecht Weber/Häberli und andererseits Fr. 120 / m<sup>2</sup> beim Baurecht Brandenberger. Eine stadträtliche Begründung dafür ist in der Vorlage Brandenberger zu sehen: "*Die Preisdifferenz begründet sich bei den Landwerten darin, dass bei grösseren Parzellen die Investitionen für die innere Erschliessung entsprechend höher ausfallen, was sich preissenkend auf den Landwert auswirkt*":

Diese Argumentation kann ich nicht nachvollziehen. Grundsätzlich frage ich mich, wie eine nicht definierte 'innere Erschließung' sich auf einen zu definierenden Landpreis überhaupt direkt auswirken kann. Ich bin aber auch der Überzeugung, dass die generellen Tatsachen genau umgekehrt sind. Grundstücke mit grösseren Abmessungen sind bezüglich interner Erschliessungskosten (Versorgung und Entsorgung) sicher eher bevorteilt gegenüber kleinen Grundstücken, weil die eigentliche Netto-Ausnutzung gewerblicher Grundstücke unter Berücksichtigung z.B.

der allseitigen Grenzabstände im Verhältnis besser ist und damit die internen Erschließungskosten auf eine grössere Nutzungseinheit verteilt sind. Zudem sind gerade bei Versorgungs- und Entsorgungsanlagen die zwingend notwendigen Grundinstallationen, die sowohl bei grösseren wie kleineren Grundstücken gleich gemacht werden müssen, ebenfalls wieder auf bessere Nutzungen für grössere Parzellen positiv wirksam. Daraus wäre genau die umgekehrte Argumentation abzuleiten, dass nämlich kleinere Grundstücke eher zu günstigeren Landpreisen vergeben werden sollten.

Eine zweite Überlegung zu den differenten Preisannahmen bei diesen zwei Nachbarparzellen mache ich im Zusammenhang mit der im Baurechtsvertrag Weber/Häberli formulierten Bedingung: "Zu Lasten des *Baurechts* wird folgende Grunddienstbarkeit eingetragen: Die Bauberechtigten dulden die Immissionen der Gewerbezone 'Merishausertal', wie Lärm, Staub usw." Ich habe Zweifel daran, ob eine solche baurechtsmässig verbrieftete Allgemeinformulierung generell überhaupt möglich ist und eine allenfalls gewünschte Wirkung erzielt, oder ob diese nicht schlussendlich Basis sein wird für kommende dauernde Streitigkeiten in diesem Gewerbegebiet 'Merishausertal', indem die Begünstigten, nämlich die übrigen Nutzer des ganzen Gewerbegebietes (so ist es formuliert), sich daraus ein uneingeschränktes Recht auf Erzeugung von Lärm, Staub, usw. ableiten können, während demgegenüber die Baurechtsnehmer Weber / Häberli dann irgendwann doch das Gefühl haben, die von ihnen zu ertragenden Grenzwerte bzgl. Lärm, Staub, usw. seien nun doch überschritten und zu zivilrechtlichen Reklamationen kommen, für deren Beurteilung dann genau diese, oben zitierte Allgemeinformulierung dann nicht rechtsgenügend ist, um zu vernünftigen Interpretationen und Lösungen zu kommen. Da habe ich meine Bedenken, die ich gerne anmelde, muss allerdings sagen, dass ich dies als Nichtjurist so sehe und vielleicht eine andere Ausgangslage zur Kenntnis nehmen muss in der Beantwortung des Stadtrates.

Was für mich aber wieder ohne juristisches Wissen klar ist, ist doch die Tatsache, dass genau diese Immissionen, die dem Baurecht Weber / Häberli von der Baurechtsparzelle Brandenberger und deren spezieller lärm- und staubentwickelnder Nutzung aus deren Baurecht sich ergeben, einen wirklichen Land-Minderwert darstellen für die Baurechtsnehmer Weber / Häberli, der kausal in der Nutzung der lastbringenden Parzelle Brandenberger begründet ist, wo es offenbar um das maschinelle Brechen von Betonabbruch gehen wird, wie ich mir von Mitgliedern aus der GPK habe sagen lassen. Meine Schlussfolgerung auch hier ist demnach; wenn überhaupt den Baurechten unterschiedliche Landpreise bei diesen zwei Parzellen zu Grunde gelegt werden sollen, dann müssten diese doch genau umgekehrt erfolgen, nämlich zu Gunsten der Parzelle Weber / Häberli und zu Lasten der Parzelle Brandenberger. Also auch hier, wenn schon: Die kleinere Parzelle müsste auch aus diesem Grund den günstigeren Landpreis haben, weil sie bezüglich Lärm, Staub, usw. in ihrem Wert geschmälert ist.

Wie ich es aber bereits angetönt habe, hege ich generelle Zweifel überhaupt über den Sinn einer unterschiedlichen Festlegung von Landwerten in einer einheitlichen Gewerbezone. Vielmehr vertrete ich die Meinung, dass solche nicht angewendet werden sollen. Gerade in Gewerbezonem ist immer von den branchenbezogenen sehr unterschiedlichen Nutzungen der Baurechtsnehmer auszugehen. Es ist demgegenüber ja gerade für diese unterschiedlichen Bedürfnisse der Gewerbebetriebe von Vorteil, wenn sie Parzellen flächenmässig möglichst optimiert

auf ihre wirklichen Bedürfnisse antreten können, und keine unnötigen Ländereien zu ihren Lasten fallen. Dies ist doch der eigentliche Vorteil der Baurechts-Landpolitik der Stadt Schaffhausen in der Gewerbezone, was seitens der Stadt nach meiner Meinung durchaus zu einem einheitlichen Landpreis Berechtigung gibt und diesen begründet.

Ich denke, dass es bei Baurechtsvergaben in der Gewerbezone viel bedeutender ist, welche gewerblichen Betriebe mit ihren speziellen Immissionen überhaupt angesiedelt werden können, weil in dieser ja auch wohnen durchaus möglich ist. Ich gehe aber davon aus, dass der Stadtrat dieses Kriterium im vorliegenden Fall sicher gewürdigt hat.

Den Baureferenten möchte ich gerne um eine Stellungnahme zu meinen Bemerkungen bitten."

**SR Kurt Schönberger** Stellungnahme des Stadtrates

"Ich danke Ihnen für die wohlwollende Aufnahme des Geschäftes Nummer 1. Herr Schöttle hat bezüglich der Vergabebedingungen die Duldung von Immissionen zitiert - VdSR Seite 3 unterster Abschnitt. Wir haben dies in der GPK auch diskutiert. Die GPK hat dies abgesehnet."

Bezüglich der Landpreise verweist der Baureferent auf die bisherige Praxis bei der Vergabe von Grundstücken, wonach *bei Grundstücken (Kleinparzellen) bis 2'000 m2 Fläche im Merishausertal ein Preis von Fr. 135.-- angewendet wird, bei Flächen über 2'000 m2 ein solcher von Fr. 120.--. Bei grösseren Parzellen wird der tiefere Preis damit begründet, dass ein grösserer Aufwand für die interne Erschliessung des Grundstücks erforderlich ist.*

"Herr Schöttle hat mit Blick auf das Geschäft Nr. 3 Bedenken geäussert, dass die Baurechtsnehmer Weber/Häberli sich später melden könnten bzgl. der Immissionen. Ich hatte die genau gleichen Bedenken." SR K. Schönberger erklärt, dass er angesichts der Immissionen im Zusammenhang mit dem Betonbrecher anfänglich Mühe hatte, das Baurecht diesem Interessenten zu vergeben. Der Baureferent war vor Ort in Rümlang und hat sich den Lärm des Betonmischers der Fa. Brandenberger "vor Ohren" geführt. Aufgrund dieses Augenscheins verlangte das Baureferat, in die Vergabebedingungen unter *Baupolizeiliche Rahmenbedingungen* Folgendes aufzunehmen:

Es darf nur Beton aus der Region Schaffhausen recyclet werden.

Der Einsatz des Betonbrechers wird im Sinne einer baupolizeilichen Anordnung auf sechs Tage pro Jahr beschränkt.

Der BR-Interessent Ulrich Brandenberger erklärte sich mit diesen Bedingungen einverstanden.

Der Liegenschaftsverwalter führte anschliessend nochmals ein Gespräch mit den Interessenten Weber und Häberli, um konkret darauf hinzuweisen, womit sie bezüglich Immissionen zu rechnen hätten. Resultat dieser Besprechung: "Frau Weber und Herr Häberli sind sich bewusst, dass sich das von ihnen angestrebte Baurecht in einem Gewerbegebiet befindet. Sie haben Kenntnis von der Nachbarschaft und vom Einsatz dieses Betonbrechers. Trotzdem halten sie am Gesuch um Vergabe dieses Baurechts fest. Deshalb bestand für mich keine Veranlassung, dieses Baurecht nicht zu sprechen. Ich denke, was verbrieft ist, wird auch in einigen Jahren noch so "verhebe", so wie es hier formuliert ist."

**Peter Möller (GB)** Votum

"Ich möchte lediglich eine Ergänzung zu den Ausführungen des Baureferenten anbringen. Er hat die Verhandlungen in der GPK bezüglich des Landpreises nicht vollständig wiedergegeben. Die unterschiedlichen Preise waren dort ein Thema. Die GPK hat dies auch in Frage gestellt, wollte aber an diesen schon ausgehandelten Baurechten keine Korrekturen mehr anbringen. Sie behält sich aber vor, diese Praxis des Baureferates zu überprüfen."

**Roland Schöttle (FDP)** Votum

"Ich danke Ratskollege Möller. Ich bin auch der Meinung, in den heute zu verabschiedenden Baurechten soll man dies nicht ändern. Ich habe auch keinen Antrag gestellt. Ich habe dies nur zum Thema gemacht, weil ich entsprechend empfinde.

Bezüglich Immissionen bin ich von den Ausführungen des Baureferenten noch nicht ganz befriedigt. Mir geht es vor allem darum, dass die Formulierung, die diesem BR-Vertrag zugrunde liegt, sehr allgemein formuliert ist. Ich frage, welche Informationen haben die heute schon ansässigen Betriebe diesbezüglich erhalten? Ist das so geprüft, dass es "verhebt" oder könnten da allenfalls Probleme entstehen? Ich stelle auch hier keinen Antrag. Es ist schlussendlich Sache der zivilrechtlichen Auseinandersetzung."

**SR Kurt Schönberger**

"Alle sich dort befindlichen Betriebe sind sich bewusst, dass sie in einer Gewerbezone gebaut haben. Ich muss Sie an die Verhältnismässigkeit erinnern. Ich habe schriftlich vorliegen, dass 6 Tage pro Jahr Beton gebrochen wird. Dass dann Lärm und Staub entsteht, schleckt keine Geiss weg. Die heute schon ansässigen Betriebe wurden allerdings nicht über die geplante Installation dieser Betonbrechanlage informiert."

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde.

**EINTRETEN ist somit beschlossen.**

**DETAILBERATUNG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Seitenzahlen 1 - 4 der Vorlage und verweist auf den Situationsplan.

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

**ANTRAG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest den Antrag.

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche von ca. 900 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Nr. 8564 "Merishausertal" im Baurecht an Marianne Weber und Markus Häberli, Kunstschaaffende, Unterstadt 6, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2003 genannten Bedingungen zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

## ABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR mit **46 : 0 Stimmen** gut.

Das Geschäft ist erledigt.

**Traktandum 2 VdSR - Erweiterung der Baurechtsparzelle GB Nr. 10'968 auf GB Nr. 8564, "Merishausertal", im Umfang von ca. 580 m2 der Fa. Werner Scheidegger, Siebdruck + Werbung, SH**

---

## EINTRETENSDEBATTE

Dieses Geschäft wurde in der GPK vorberaten.

**Thomas Hauser (FDP)** Sprecher der GPK

"Dieses Geschäft hat die GPK-Sitzung derart schnell passiert, dass es mir nicht gelungen ist, darüber einen Aufsatz zu schreiben. Daher verlese ich einfach die entsprechende Passage im GPK-Protokoll."

"**Hans-Rudolf Schlatter** erläutert die Vorlage und erklärt den Situationsplan.

Wie aus der stadträtlichen Vorlage hervorgeht, ist die Fa. Scheidegger bereits BR-Nehmerin der Stadt und will nun die Parzelle erweitern.

Bezüglich Vergabebedingungen hat man den m2-Preis bei Fr. 135.-- belassen, hingegen wurden die Anpassung des Landwertes und die Heimfallentschädigung gemäss den Richtlinien vom 2. April 2002 formuliert.

Das Wort zum Eintreten wird von den GPK-Mitgliedern nicht verlangt.

Eintreten auf die Vorlage ist unbestritten. **Eintreten ist somit beschlossen.**

**Alfred Zollinger, GPK-Präsident** verliest die beiden Anträge auf Seite 2 der Vorlage. Es werden keine Gegenanträge gestellt.

**Die GPK heisst die Vorlage mit 6 : 0 Stimmen bei einer Abwesenheit gut und empfiehlt dieses Geschäft dem GrSR ebenfalls zur Annahme."**

**Thomas Hauser (FDP)** Fraktionserklärung FDP/CVP

"Die FDP/CVP Fraktion wird diesem GPK-Wunsch entsprechen."

**Andres Bächtold (SP)** Fraktionserklärung \*

"Auch dieses Geschäft war in der SP Fraktion, wie fast jedes Baurechtsgeschäft, unbestritten. Wir nehmen erfreut zur Kenntnis, dass ein kürzlich angesiedelter Betrieb offenbar floriert und sich nun Land für eine mögliche Expansion sichern will. Wir stimmen selbstverständlich zu."

**Alfred Zollinger (SVP)** Fraktionserklärung \*

"Die SVP/EDU Fraktion wird auch diesem Baurecht mit Freude zustimmen und hofft, dass die Firma Werner Scheidegger die mögliche Liegenschaftenerweiterung infolge Geschäftszuwachs bald realisieren wird."

**Peter Möller (GB)**

Fraktionserklärung OeBS/EVP/GB

"Auch ich hole nicht weit aus. Die OeBS/EVP/GB Fraktion wird der Vorlage zustimmen."

**SR Kurt Schönberger**

Stellungnahme des Stadtrates

"Auch ich kann es kurz machen. Ich bedanke mich für die gute Aufnahme. Auch wir sind sehr daran interessiert, dass die Firma Scheidegger diesen Anbau in absehbarer Zeit realisieren kann."

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde.

**EINTRETEN ist somit beschlossen.**

### **DETAILBERATUNG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Seitenzahlen 1 - 2 der Vorlage und verweist auf den Situationsplan.

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

### **ANTRAG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Anträge.

1. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erweiterung der Baurechtsparzelle GB Nr. 10'968 auf GB Nr. 8564 um 580 m<sup>2</sup> der Firma Werner Scheidegger, Siebdruck und Werbung, Buchbergstrasse 12, 8200 Schaffhausen, von 1'279 m<sup>2</sup> auf ca. 1'859 m<sup>2</sup>, zu den im Baurechtsvertrag vom 27. August 2001 genannten Bedingungen zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

2. Der Grosse Stadtrat stimmt den in der Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2003 genannten Bedingungen für einen Nachtrag zum Baurechtsvertrag GB Nr. 10'968 zur Anpassung an die "Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen" vom 2. April 2002 zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

**Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie die Anträge des SR oppositionslos (ohne Schlussabstimmung) gut.**

Das Geschäft ist erledigt.

**Traktandum 3 VdSR - Abgabe einer Teilfläche von ca. 2'600 m<sup>2</sup> der städt. Parzelle GB Nr. 8564 "Merishausertal", im Baurecht an die Transportunternehmung Ulrich Brandenberger, Ebnatstrasse 141, Schaffhausen**

---

## EINTRETENSDEBATTE

Dieses Geschäft wurde in der GPK vorberaten.

**Alfred Zollinger (SVP)** Präsident und Sprecher der GPK \*

"Auch dieses Baurecht war in der GPK unbestritten und wurde mit 6 : 0 Stimmen, bei einer Abwesenheit, gutgeheissen.

Die im November 2001 gegründete Transportunternehmung Ueli Brandenberger hat einige Fahrzeuge an der Ebnatstrasse 141, in Schaffhausen bzw. in Rümlang eingestellt. Vorgenommene Evaluationen seitens des Firmeninhabers, Herr Ueli Brandenberger, für einen einzigen Standort haben ergeben, dass sich das in Rede stehende Grundstück, eine Teilfläche der städt. Parzelle GB Nr. 8564 im „Merishausertal“, bestens für die Realisierung eines Betriebsgebäudes mit Lagerplatz für die Zwischendeponie von Abbruchmaterial aus dem Baubereich eignet. Mit der Vergabe dieser Baurechtsparzelle kann für den Standort Schaffhausen eine Unternehmung gewonnen werden, die zu Gunsten effizienteren, betrieblichen Abläufen den Standort Rümlang aufgibt und dadurch den Geschäftssitz in Schaffhausen ausbaut und beibehält.

Die Firma Brandenberger ist hauptsächlich im Transportsektor mit Schwerpunkt im Hoch- und Tiefbaubereich tätig. Als zweites Standbein will sie nun eine Zwischendeponie für Abbruchmaterial aus dem Baubereich aufbauen, das bedarfsweise durch einen Betonbrecher zerkleinert wird und danach wiederverwendet werden kann.

Der Baureferent, Kurt Schönberger, erklärte der GPK, dass er anfänglich infolge befürchteter Immissionen im Zusammenhang mit dem Betonbrecher Mühe hatte, dieses Baurecht an diesen Baurechtsnehmer zu vergeben. Eine Besichtigung vor Ort in Rümlang konnte aber die Befürchtungen hinsichtlich Lärm entkräften. Auch die Staubimmissionen halten sich innerhalb der tolerierbaren Werte, da der Beton beim Brechen mittels Sprinkleranlage gewässert wird. Um die Immissionen auf ein Minimum zu beschränken, wurden in den Vergabebedingungen unter **Baupolizeiliche Rahmenbedingungen**, siehe Seite 3 der Vorlage, die folgenden zwei Auflagen eingebaut:

- **Es darf nur Beton aus der Region Schaffhausen recycelt werden.**
- **Der Einsatz des Betonbrechers wird im Sinne einer baupolizeilichen Anordnung auf sechs Tage pro Jahr beschränkt.**

Im Gegenzug wurde beim Baurecht der unmittelbaren Anstösser, Marianne Weber und Markus Häberli, das Sie bereits genehmigt haben, die Duldung von Immissionen eingebaut, was auch von diesen Baurechtsnehmern akzeptiert worden ist.

Sicher haben Sie festgestellt, dass der m<sup>2</sup>-Preis bei diesem Baurecht tiefer ist als bei den vorangegangenen. Das rührt daher, dass bei Flächen über 2'000 m<sup>2</sup>, gemäss bestehender Praxis, ein etwas tieferer m<sup>2</sup>-Preis eingesetzt wird, da für die interne Erschliessung des Grundstückes ein grösserer Aufwand erforderlich ist. Die GPK ist sich aber bewusst, dass bei einem grösseren Grundstück allerdings auch mehr Möglichkeiten bezüglich Gestaltung bestehen und wird sich damit befassen, ob man diese Praxis beibehalten soll. Alle übrigen Angaben sind in der Vorlage aufgeführt.

Die GPK bittet Sie, dieser Baurechtsvergabe zuzustimmen. Besten Dank."

**Alfred Zollinger (SVP)** Fraktionserklärung SVP/EDU \*

"Unsere Fraktion wird der Vorlage zustimmen. Es ist für uns wichtig, dass diese Firma in Schaffhausen bleibt und damit auch Arbeitsplätze gesichert werden können."

**Andres Bächtold (SP)** Fraktionserklärung \*

"Merishausertal zum Dritten, auch dieses Geschäft war natürlich in der SP-Fraktion unbestritten. Dass sich ein Jungunternehmer definitiv für den Standort Schaffhausen entscheidet, spricht für die Qualitäten unserer Region. Dass mit dem Betrieb eines Betonbrechers aber mehr Lärm und Staub entstehen als in einem Gewerbegebiet sonst üblich, muss und kann in Kauf genommen werden, auch in der Nachbarschaft eines Künstlerateliers. Immerhin wurde die Betriebszeit stark eingeschränkt. Und: die regionale Wiederverwertung von nutzlos gewordenem Beton macht Sinn und hilft Ressourcen zu schonen. So wird sogar Beton zu einem ökologisch vertretbaren Baustoff.

Wir stimmen auch dieser Vorlage selbstverständlich zu."

**Roland Schöttle (FDP)** Fraktionserklärung

"Im Namen der FDP/CVP Fraktion darf ich Ihnen mitteilen, dass diese auf das Geschäft eintreten und ihm zustimmen wird; dies unter Würdigung der Bemerkungen, die zum Traktandum 1 bereits gemacht worden sind.

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

"Auch die OeBS/EVP/GB Fraktion hat dem bereits Gesagten nichts mehr hinzuzufügen. Sie wird auf die Vorlage eintreten und ihr zustimmen."

**SR Kurt Schönberger** Stellungnahme des Stadtrates

Der Baureferent hat zu diesem Geschäft bereits unter dem Traktandum 1 im Zusammenhang mit den Fragen von Roland Schöttle verschiedene Ausführungen gemacht. Ergänzend sei hier noch festgehalten, dass das Baureferat sich auch ein Bild über die finanzielle Situation des Unternehmens gemacht hat, wozu Hr. Brandenberger dem Baureferenten die notwendigen Unterlagen ausgehändigt hat. Der SR kam zum Schluss, dass dieser Firma das Vertrauen geschenkt werden kann. "Die Grösse des Recyclingplatzes ist auf 450 m<sup>2</sup> beschränkt. Der Platz für ungebrochenes Abbruchmaterial (Beton) wird 1000 m<sup>3</sup> betragen und der Platz für gebrochenes Abbruchmaterial ca. 400 m<sup>3</sup>. Der Betonbrecher ist eine mobile Anlage, welcher temporär eingesetzt wird und pro Einsatz für 1000 m<sup>3</sup> max. 3 Arbeitstage benötigt. Wir sind zuversichtlich, dass dies keine Probleme ergeben wird, da wir die BR-Nehmer des ersten Geschäftes diesbezüglich ausdrücklich informiert haben."

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde.

**EINTRETEN ist somit beschlossen.**

#### **DETAILBERATUNG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Seitenzahlen 1 - 4 der Vorlage und verweist auf den Situationsplan.

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

### **ANTRAG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest den Antrag.

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des Grundstückes GB Nr. 8564 "Merishausertal", von ca. 2'600 m<sup>2</sup>, im Baurecht an die Transportunternehmung Ulrich Brandenberger, Ebnatstrasse 141, 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 5. August 2003 genannten Bedingungen zu.

### **ABSTIMMUNG**

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR mit **46 : 0 Stimmen** gut.

Das Geschäft ist erledigt.

### **Traktandum 4 VdSR - GB Nr. 11'138, Abgabe einer Teilfläche von 632 m<sup>2</sup> im Baurecht an den Verein "Schönhalde", Schaffhausen**

---

### **EINTRETENSDEBATTE**

Dieses Geschäft wurde in der GPK vorberaten.

**Ernst Gründler (FDP)** Sprecher der GPK \*

"Ich orientiere Sie über die Vorberatungen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) vom 4. September 2003 in Sachen  
„GB Nr. 11138, Abgabe einer Teilfläche von 632 m<sup>2</sup> im Baurecht an den Verein Schönhalde Schaffhausen“.

Meine Ausführungen gliedern sich in zwei Teile:

- Zuerst einige Erläuterungen zur Vorlage des Stadtrates
- Dann Bemerkungen und Ergänzungen der GPK

Zur Vorlage:

Wie aus der Vorlage des SR auf Seite 2 hervorgeht, hat die Stadt Schaffhausen das heute zur Diskussion stehende Grundstück GB Nr. 11138 mit einer Gesamtfläche von 1'204 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 255'000.- über den 12 Mio-Rahmenkredit von der „Stiftung Schönbühl Alters- und Pflegeheim Schaffhausen“ erworben.

Der Stadtrat möchte dem Verein Schönhalde Schaffhausen ein Baurechtsgrundstück von 632 m<sup>2</sup> für eine Dauer von 60 Jahren zur Verfügung stellen. Ein reduzierter Landpreis von Fr. 100.- resultiert aufgrund des sozialen Zweckes und der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, was in der GPK unbestritten war.

Auf der Baurechtgrundfläche soll ein neues Werkstattgebäude erstellt werden, weil die bisherigen Räumlichkeiten zu klein wurden.

Nach Auskunft des Stadtrates soll die restliche Baurechtfläche von 572 m<sup>2</sup> als Reserve und als Option für weitere Ausbauten von gemeinnützigen Institutionen wie Stiftung Schönbühl und / oder dem Verein Schönhalde offen bleiben.

Inwieweit diese Vorlage mit der Altersheimvorlage zusammenhängt, hat die GPK hinterfragt.

Nach den Ausführungen von SR Schönberger sind die Zweckbestimmungen des 12 Mio-Kredites für dieses Baurecht erfüllt.

Die Beratung dieser Vorlage liegt in der Kompetenz der GPK. Dieses Geschäft hat mit der Vorlage des Stadtrates „Neubau und Sanierung des Alters- und Pflegeheims der Stiftung Schönbühl, Beteiligung der Stadt Schaffhausen" nichts zu tun.

Die GPK hat die Bedingungen erweitert, welche ich hier bekannt geben möchte:

Auf Seite 3 der Vorlage - Bedingungen - heisst es neu vor den „Gebühren“  
Bauökologie Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.

Die GPK hat die Vorlage mit 6 : 0 bei einer Absenz gutgeheissen und empfiehlt Ihnen dieses Geschäft zur Annahme.

**Ernst Gründler (FDP)** Fraktionserklärung FDP/CVP  
"Die FDP/CVP Fraktion wird auf diese Vorlage eintreten und ihr zustimmen."

**Alfred Zollinger (SVP)** Fraktionserklärung SVP/EDU \*  
"Den Ausführungen von Ratskollege Ernst Gründler habe ich nichts beizufügen. Die SVP/EDU Fraktion wird auch diesem Baurecht zustimmen und hofft, dass das eingeführte Qualitäts-Anreiz-System, verbunden mit der erhaltenen Zertifizierung Früchte tragen wird."

**Andres Bächtold (SP)** Fraktionserklärung \*  
"Dieses vierte und letzte Baurechtsgeschäft gab in der GPK etwas mehr zu reden, Sie haben das gehört. Auch die SP Fraktion hat sich damit intensiver befasst, da es etwa zeitgleich mit der Vorlage «Schönbühl» eingegangen ist und ein Zusammenhang vermutet wurde. Das ist aber offensichtlich nicht der Fall, das Land befindet sich im Eigentum der Stadt und wurde für den Zweck erworben, dem Verein «Schönhalde» die Errichtung einer geschützten Werkstatt zu ermöglichen. Da das einem offensichtlichen Bedürfnis entspricht und, wie man hört, sehr gute und nützliche Arbeit geleistet wird, findet auch diese Vorlage selbstverständlich die Zustimmung der SP Fraktion. Wir begrüssen es auch, dass der Baurechtzins unter Berücksichtigung der sozialen Aspekte mit Fr. 100.00/m<sup>2</sup> tief bemessen wurde, wie das auch schon bei andern Institutionen der Fall war. Ebenfalls können wir uns hinter die Absicht des Stadtrates stellen, die Restfläche des Grundstückes GB-Nr. 11'138 als Reserveland für die Stiftung «Schönbühl» und den Verein «Schönhalde» freizuhalten. Dieses Ansinnen wird auch untermauert durch die Absicht in der Zonenplanrevision, das ganze Grundstück der ZÖBAG zuzuteilen."

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

"Ich habe den Ausführungen meiner Vorredner nichts mehr beizufügen und kann Ihnen Eintreten und Zustimmung zum Geschäft bekannt geben."

**SR Kurt Schönberger** Stellungnahme des Stadtrates

"Noch eine Anmerkung zum Landpreis von Fr. 100.-- je m<sup>2</sup>. Wie Sie der Vorlage entnehmen können, haben wir von der Stiftung Schönbühl die Fläche von 1'204 m<sup>2</sup> zu einem Preis von Fr. 255'000.-- zu Lasten des 12-Mio-Rahmenkredites erworben. Dies ergibt einen m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 211.--. Nach Abzug des Rabattes von 25% für Baurechte resultiert ein m<sup>2</sup>-Preis von Fr. 158.--. Der Landpreis von Fr. 211.-- ist durch das AGS ermittelt worden - zusammen mit jenem Grundstück, welches für den Neubau des Alters- und Pflegeheimes Schönbühl abgegeben werden soll. Die entsprechende Vorlage ist bereits in der SPK.

Wenn Ihnen der SR nun vorschlägt, den Landpreis für den Verein Schönhalde lediglich auf Fr. 100.--/m<sup>2</sup> anzusetzen, dann berücksichtigen wir die gemeinnützige Tätigkeit des Vereins. Vergleichbare Landpreise haben wir schon bei den Baurechten der Logis Suisse und La Résidence. Dem Zusatz bzgl. Bauökologie können wir selbstverständlich zustimmen.

Was die Umzonung dieser Parzelle von der Wohnzone WG in die ZÖBAG anbelangt, so soll dies im Rahmen der bevorstehenden gesamthaften Revision von Bauordnung und Zonenplan geschehen. Das Grundstück ist ja in der Bauzone, d.h. somit steht einer späteren Umzonung nichts im Wege."

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde.

**EINTRETEN ist somit beschlossen.**

#### **DETAILBERATUNG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Seitenzahlen 1 - 3 der Vorlage und verweist auf den Situationsplan. (Seite 3 oben wird ergänzt mit der Auflage hinsichtlich Bauökologie.)

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

#### **ANTRAG**

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest den Antrag.

Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche von ca. 632 m<sup>2</sup> des Grundstückes GB Nr. 11138, "Schönbühl", im Baurecht an den Verein "Schönhalde", 8200 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 19. August 2003 genannten Bedingungen zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

**Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage sowie den Antrag des SR oppositionslos (ohne Schlussabstimmung) gut.**

Das Geschäft ist erledigt.

## Traktandum 5 VdSR - Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus Baurechtsbedingungen

---

### EINTRETENSDEBATTE

Das Geschäft wurde in einer 13er SPK vorberaten.

**Peter Käppler (SP)**           Präsident SPK \*

"In der Volksabstimmung vom 22. September 2002 erteilten die StimmbürgerInnen von Stadt und Kanton die Zustimmung zum Projekt für das Regionalbus-Zentrum an der Bahnhofstrasse. Dieses JA war auch die Bedingung, dass die heute zu beratende Vorlage "Projektentwicklung Kiefer/Landhaus" und die vom Stadtrat dem Parlament noch zu unterbreitende Vorlage zum Bleicheareal an die Hand genommen werden konnten. Die Freilegung und Überbauung des Bleicheareals ist das Ziel der ganzen Planung und wird erst möglich durch die Realisierung des Buszentrums und der Platzierung der Nebennutzungen, welche dem Buszentrum und der Überbauung Bleiche weichen müssen.

Das Areal Bleiche kann als Kernstück des ganzen Projektes angesehen werden. Hier ist später eine Ausschreibung mit Investorenwettbewerb geplant. Aufgrund der Grösse und der möglichen Nutzungen besteht ein relativ grosser Handlungsspielraum; dieses Gebiet gehört mittlerweile ganz der Stadt.

Ein wenig anders präsentiert sich die Situation beim Gebiet Kiefer/Landhaus, das Gegenstand der heute zu behandelnden Vorlage ist.

Es ist zwar ein wichtiger Mosaikstein bei der Umsetzung der gesamten Planung, bietet aber nicht die Nutzungsmöglichkeiten, über welche das Areal Bleiche verfügt.

Dies rührt einerseits von der speziellen Lage her, handelt es sich doch um ein lang gezogenes Grundstück, das durch die Spitalstrasse auf der einen Seite und durch die Überbauungen an der Rückseite begrenzt wird.

Andererseits sind die Ansprüche an die Nutzung seitens der Stadt hoch, müssen doch viele der Öffentlichkeit dienende Einrichtungen hier platziert werden. Hinzu kommt, dass die Besitzverhältnisse bei diesem Areal komplizierter sind als im Gebiet Bleiche. Trotzdem werden hohe Ansprüche an die Entwicklung dieses Gebietes gestellt, denn es soll eine Nutzfläche entstehen, die wirtschaftlich, architektonisch und auch städtebaulich überzeugen kann. Den Zuschlag für das Projekt wird diejenige Investorin oder derjenige Investor erhalten, welche/r das Projekt finanzieren und auch Sicherheiten für die Umsetzung bieten kann. Die architektonischen und städtebaulichen Qualitäten sollten bestechen. Darum ist auch vorgesehen, dass am Schluss nicht das Parlament über das Projekt entscheidet, sondern es wird ein Wettbewerb gemäss den SIA-Normen durchgeführt. Nur so kann sichergestellt werden, dass sich gute Architekten am Wettbewerb beteiligen.

Das Planungsgebiet, für welches ein Rahmenplan erstellt wurde (Beilage 1 der Angebotsgrundlage), umfasst das Gebiet von der Hintersteig bis und mit dem Grundstück der ehemaligen Garage Kiefer. Das Areal Kiefer wurde 2002 durch die Stadt Schaffhausen gekauft. Somit konnte das Planungsgebiet sinnvoll erweitert werden.

Gegenstand der Vorlage und des geplanten Baurechtes (Beilage 2 der Angebotsgrundlage) ist das Gebiet ohne die Zeile Hintersteig. Die Zeile Hintersteig gehört nicht zur eigentlichen Ausschreibung. Da bei diesen Liegenschaften Sanierungen geplant sind, werden separate Ausschreibungen zwecks Vergabe im Baurecht erfolgen. Dabei wird berücksichtigt, dass der Kopfbau Seldenau in Zukunft eine Scharnierfunktion für beide Areale einnehmen wird und dementsprechend zu gestalten ist.

*Was ist nun genau geplant auf dem Areal Kiefer / Landhaus?*

Entlang der Spitalstrasse ist ein Zeilenbau mit 3 Nutzgeschossen vorgesehen. Mit diesem Bau kann die Baulücke zwischen der Zeile Hintersteig und dem Obertor geschlossen und somit eine städtebauliche Aufwertung erzielt werden. Die Nutzung ist wie folgt vorgesehen: Dienstleistungen in den Obergeschossen, im Erdgeschoss Gewerbe, Läden und eine öffentliche Nutzung in den Untergeschossen (Parkplätze).

Von ganz besonderem Interesse für uns sind natürlich die vorgesehenen öffentlichen Nutzungen. Dazu gehören namentlich 2 - 3 Halteplätze für Reisebusse, ca. 30 Kurzzeit-Parkplätze, so genannte "Kiss an Ride"-Parkplätze, ca. 70 - 80 Veloabstellplätze, ein teilweise überdeckter Gruppensammelplatz, die Verlängerung und Anbindung der Personenunterführung Süd mit Lift und die Anbindung des Fussweges zur Hintersteig und zum Beckengässchen, eine öffentliche Toilettenanlage, eine Baumreihe entlang der Spitalstrasse und die Neugestaltung des rückwärtigen Grünraums zur Hintersteig. Für diese Aufwendungen sind im Rahmen der Vorlage Buszentrum 1.3 Millionen Franken bewilligt worden.

All diese Bauten werden realisiert auf einem Grundstück, das zwei Besitzerinnen gehört, nämlich den SBB AG und der Stadt Schaffhausen. Auch dieser Punkt führt nicht gerade zu einer Vereinfachung des Geschäftes. Zudem lässt der Umstand, dass die Stadt für einen Teil des Landes selbst Baurechtnehmerin ist, keinen Verkauf des Landes zu. Dies ist auch der Grund, warum nur eine Abgabe im Baurecht möglich ist.

Aufgrund der Komplexität in Bezug auf die Umsetzung der verschiedenen Bauten und die hohen Anforderungen an den Baurechtnehmer, sowie die relativ hohen Vorleistungen, die von deren Seite erbracht werden müssen, um ein Projekt einzureichen, hat sich der Stadtrat entschlossen, für einmal das umgekehrte Vorgehen bei der Vergabe des Baurechtes zu wählen.

Das Parlament ist bei der Ausarbeitung der Baurechtsbedingung aktiv eingebunden und kann so den Rahmen für die Überbauung genau definieren. Aufgrund dieser Vorgaben wird der Stadtrat eine Investorenkonkurrenz ausschreiben und den Zuschlag abschliessend erteilen, sofern - wie in der Vorlage vorgesehen - das Parlament die Kompetenz für dieses Baurecht abschliessend dem Stadtrat überträgt. Diese Kompetenzdelegation hat zwar den Nachteil, dass das Parlament zum Entscheid des Stadtrates nichts mehr zu sagen hat, jedoch durch die Einbindung bei der Festlegung der Baurechtsbedingungen und der Angebotsgrundlage trotzdem mehr Einfluss hat, als beim normalen Vorgehen bei Baurechten.

Dieses Vorgehen hatte natürlich bestimmenden Einfluss auf die Arbeit der Spezialkommission, welche das Geschäft an insgesamt fünf Sitzungen, inklusive einer Begehung des Geländes, beraten hatte.

Dass das Geschäft in der Kommission detailliert und gründlich beraten wurde, können Sie auch daran sehen, dass die SPK Ihnen mit Datum vom 19.8.03 eine überarbeitete Vorlage präsentierte, welche an der heutigen Sitzung Gegenstand der Beratung ist und die stadträtliche Vorlage ersetzt. Änderungen zur Vorlage des Stadtrates vom 21.1.03 sind darin fett geschrieben oder durchgestrichen. Integraler Bestandteil der Vorlage sind auch die Angebotsgrundlage und der Entwurf für den Baurechtsvertrag, welcher ebenfalls in der überarbeiteten Version vorliegt.

Als Schwerpunkte in der Kommissionsarbeit kristallisierten sich heraus:

- Die Nutzbarkeit und Anordnung der öffentlichen Nutzungen
- Der Baurechtszins und die Baurechtsbedingungen
- Die Kompetenzdelegation für die abschliessende Vergabe

In der Eintretensdebatte zeigte sich ein grundsätzliches Einverständnis der Kommissionsmitglieder mit der Vorantreibung des Projektes. Es wurde als städtebauliche Chance und Aufwertung des Gebietes erkannt und auch als gute Möglichkeit, an bester Zentrums- und Halteplatzlage neue Arbeitsplätze zu schaffen. Der vorgelegte Rahmenplan und die vorgesehenen Nebennutzungen wurden im Grundsatz nicht in Frage gestellt, die Vorbehalte gegenüber einzelnen Details angemeldet und auf die Detailberatung verschoben. Bis das Eintreten auf die Vorlage beschlossen wurde, sind verschiedene Zusatzberichte und Abklärungen eingefordert und durch das Baureferat nachgeliefert worden. Deren Ergebnisse flossen in die überarbeitete Vorlage ein. Ich werde nachfolgend auf diese Punkte eingehen. Eintreten wurde einstimmig beschlossen, bei einer Abwesenheit.

Zur Detailberatung:

### **Die Nutzbarkeit und Anordnung der öffentlichen Nutzungen**

Der Grundsatz, die Nebeneinrichtungen wie Halteplätze für Reisebusse, Kurzzeit-Parkplätze, Veloabstellplätze usw. zu bauen und damit Ersatz für wegfallende Einrichtungen vor dem Bahnhof zu schaffen, war unbestritten. Störend wurde hingegen empfunden, dass die Fussgängerverbindung von der Unterführung Süd zur Hintersteig von Autos überquert wird, welche zu den Kurzzeitparkplätzen fahren. In einer Studie wurden der Kommission verschiedene Szenarien präsentiert, mit welchen die Entmischung der verschiedenen Verkehrsteilnehmer geprüft wurde. Da die detaillierte Planung aber Aufgabe des Baurechtsnehmers und Bestandteil des Wettbewerbes ist, konnte diese Vorgabe nicht detailliert im Plan umgesetzt werden, sondern es wurde folgender Text als Anforderung im Baurechtsvertrag Seite 9 und in der Angebotsgrundlage Seite 3 nachgetragen: *"Die sinnvolle Entflechtung der Fussgängerverbindung und der PW-Zufahrt zu den Kurzzeitparkplätzen ist anzustreben und dem Aspekt Sicherheit für die Fussgänger ist Beachtung zu schenken."* Eine Kommissionsminderheit setzte sich dafür ein, dass statt der Formulierung "anzustreben" eine Mussformulierung angewendet wird. Die Kommissionsmehrheit wollte die schwächere Formulierung stehen lassen, da auch auf Grund der Projektstudien keine einfach zu realisierende Lösung ausgearbeitet wurde und die Gestaltung der Verkehrsflächen Bestandteil des Wettbewerbes ist.

### **Baurechtsbedingungen und Baurechtszins**

Hinsichtlich Baurechtszins gingen die Meinungen am Anfang etwas weit auseinander; von zu hoch bis zu tief waren in der Kommission alle Meinungen vertreten.

Der ursprünglich vorgesehene Baurechtszins war identisch mit demjenigen, den die Stadt den SBB für die Nutzung der Parzelle bezahlen muss. Bei den Beratungen kam die Kommission zum Schluss, dass der geforderte Zins - in Berücksichtigung der heutigen Marktsituation und des gesunkenen Hypothekenzinssatzes - wohl als zu hoch zu betrachten ist. Da in der Investorenkonkurrenz das Angebot für den zu zahlenden Zins ein wichtiger Bestandteil des Angebotes ist, kann angenommen werden, dass höhere Zinsangebote eintreffen werden, wenn die Marktsituation dies erlaubt. Damit der Stadtrat eine flexible Handlungsposition hat, wurde die Erwartung wie folgt formuliert:

Von den Konkurrenten wird als Baurechtszins-Angebot ein Zielwert von min. Fr. 160'000.-- erwartet. Der Stadtrat hat die Kompetenz, im Rahmen der Investorenkonkurrenz über eine Reduktion des Zielwertes von bis zu 20% zu entscheiden. Das Preisangebot gilt als wesentliches Kriterium für den Zuschlag. Zwar wird der zu erwartende Baurechtszins tiefer ausfallen als derjenige, den die Stadt an die SBB zu bezahlen hat. Da die Berechnung dieses Zinses auf der Ertragskraft, namentlich der Einnahmen durch die Parkplätze beruht, kann er nicht direkt mit dem Baurechtszins der Vorlage verglichen werden, da dieser auf dem Landwert beruht. Immerhin wird die Rechnung für die Stadt trotzdem aufgehen, da die Stadt mit jährlichen Einnahmen für die Kurzzeitparkplätze von Fr. 42'000.-- und aus der Werbung auf öffentlichem Grund von ca. Fr. 10'000.- rechnen kann.

Im Weiteren gab der Baurechtsvertrag mit den SBB für das Grundstück 1183 zu Diskussionen Anlass. Die Formulierung, dass „sofern die Baurechtgeberin Terrain für eigene Zwecke benötigt, dies eine Anpassung der Baurechtsbedingungen zur Folge hat“, wirbelte einige Fragen auf. Da die SBB diese Klausel standardmässig in ihren Baurechtsverträgen aufführen und der Vertrag bereits abgeschlossen ist, konnte diese Klausel nicht mehr geändert werden und musste zum Schutze der Stadt im Baurechtsvertrag aufgeführt werden (Artikel 2.2). Die Kommission hat insofern eine Erleichterung für die zukünftige Baurechtnehmerin eingefügt, als diese Klausel nur bei Eigenbedarf der Erst-Baurechtgeberin in Frage kommt. Auch wurde in diesem Zusammenhang die Frage, ob die Realisierung eines zusätzlichen Geleises 6 am Bahnhof noch möglich wäre, positiv beantwortet, da dieses, sofern es denn überhaupt realisiert würde, nur als Kurzgleis auf Seite der Adler-Unterführung geplant ist und somit dieses Projekt nicht tangiert.

### **Vorgehen**

Die Delegation der Kompetenz für die Vergabe des Baurechtes vom Parlament an den Stadtrat ergab einige Diskussionen, welche so nehme ich an, auch heute im Rat fortgesetzt werden.

Eine Kommissionsminderheit war gegen diese Kompetenzdelegation und erachtete es als nicht genügend, wenn der Grosse Stadtrat zwar Kenntnis des Rahmenplans und der Baurechtsbedingungen hat, nicht aber abschliessend über den Baurechtnehmer befinden kann.

Die Kommissionsmehrheit konnte sich mit dem Vorgehen - einmalige Kompetenzdelegation - einverstanden erklären. Dieses Verfahren wurde aufgrund des Vorgehens mit der Investorenkonkurrenz gewählt. Beim Kiefer Areal wird mit einem Investitionsvolumen von ca. 20 Mio. Franken gerechnet.

Für Investoren soll so eine Planungssicherheit geschaffen werden. Das Parlament beschliesst vorgängig die Wettbewerbs- und Baurechtsbedingungen und hat so relativ grossen Einfluss auf die Ausgestaltung des Baurechtes; im Gegensatz zum üblichen Verfahren, wo es erst am Schluss des Prozesses einbezogen wird.

Diese Kompetenzdelegation muss aber sicher als ausserordentliches Vorgehen angesehen werden und sollte auf Projekte beschränkt bleiben, wie das heute zu genehmigende. Der Aufwand für die vorhergehende Ausarbeitung aller Details, der Festschreibung aller Eventualitäten und Leitplanken ist für Stadtrat und Parlament äusserst aufwändig, und auch der zeitliche Ablauf, bis es zu einer Verabschiedung im Parlament kommt, dauert sehr lange. Hier ist das übliche Vorgehen sicher effizienter und schneller.

Neben der politischen Wertung, ob diese Kompetenzdelegation Sinn macht, gibt es auch noch die juristische Frage, ob sie zulässig sei. Diese Frage wurde in der SPK nicht diskutiert, sie ist aber in der letzten Zeit aufgetaucht und hat unterschiedliche Meinungen seitens der Juristen ergeben. Daher möchte ich diese Frage hier gleichwohl nicht ausklammern.

Gemäss Art 25, Buchstabe d der Stadtverfassung ist die endgültige Beschlussfassung über die Übernahme und das Einräumen von Baurechten dem GrSR übertragen.

Stadtschreiber Christian Schneider ist der Sache nachgegangen und erachtet die Kompetenzdelegation im konkreten Fall als zulässig, da die Befugnis nicht generell, sondern nur in einem Einzelfall an den Stadtrat übertragen wird. Da der Grosse Stadtrat die Rahmenbedingungen bis hin zum genauen Wortlaut des Baurechtsvertrages selber festlegt und auch die Angebotsgrundlagen für die Investorenkonkurrenz beschliesst, ist der GrSR massgeblich am Baurechtsentscheid beteiligt. Die Befugnis des Stadtrates zum Vergabeentscheid ist dadurch inhaltlich begrenzt, da der Stadtrat diese Vorgaben beachten muss. Christian Schneider erachtet den Antrag 5. darum nicht als eine Delegation im Sinne der verfassungsrechtlichen Vorschriften, sondern um die Übertragung einer Teilbefugnis in einem Einzelfall unter klar definierten Rahmenbedingungen, welche keine besondere gesetzliche Grundlage erfordert. Der Beschluss des Grossen Stadtrates - sofern Sie ihm heute zustimmen - genügt.

Diese Frage kann nicht abschliessend beantwortet werden, da verschiedene Juristen auch unterschiedliche Meinungen haben - davon leben sie ja.

### **Weitere Änderungen der Spezialkommission**

Neben den oben erwähnten Schwerpunkten in der Beratung gab es noch weitere Änderungen und Anpassungen, über welche ich Ihnen kurz berichten möchte.

#### **Areal Bleiche**

In der stadrätlichen Vorlage wurde bereits sehr detailliert auf die Vorgehensweise bzgl. Areal Bleiche eingegangen. Die Kommission erachtete es als nicht sinnvoll, mit dieser Vorlage ein Präjudiz für die in diesem Jahr noch folgende Vorlage für das Areal Bleiche zu schaffen. Die Diskussion der möglichen Varianten und Absichten hätte zudem die Beratung dieser Vorlage weiter verzögert, was aus unserer Sicht nicht vertretbar gewesen wäre. Die Kommission hat darum alle Stellen zum Areal Bleiche aus der Vorlage gestrichen, sofern sie nicht informativen Charakter haben.

Weitere Anpassungen in der Vorlage

Im Abschnitt 3 wurden verschiedene Anpassungen angefügt, so bezüglich des Grundstückes 1184, welches die Stadt mit dem Kauf des Kieferareales übernommen hatte, jedoch nicht zum Baurecht gehört. Ebenfalls aktualisiert wurden die Baurechtszinsszahlen. In der Auflistung zum vorgesehenen Ablauf der Projektentwicklung wurden die Jahreszahlen entfernt, was nicht heissen soll, dass die Kommission nicht eine rasche Realisierung des Projektes will, sondern weil die Zahlen schon veraltet waren.

Im Abschnitt 5 wurde der von der Kommission neu als Bestandteil der Vorlage verabschiedete Baurechtsvertrag in den Text aufgenommen.

Anpassungen in der Angebotsgrundlage

Neben den bereits erwähnten Anpassungen sind noch folgende Änderungen vorgenommen worden:

Im Abschnitt B3 auf Seite 4 wurde der Abschnitt über die Qualifikation der Architekten konkretisiert, ebenso eine Ergänzung, dass das Urheberrecht für eingegangene Projekte beim Architekten bleibt, aufgenommen.

Für die Realisierung dieses Projektes, vor allem in Abhängigkeit mit den zu realisierenden Nebenbauten, ist es für die Stadt wichtig, dass sie beim Zuschlag für ein Projekt soweit abgesichert ist, dass die ausgewählten Investoren über eine genügende finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit verfügen. In diesem Zusammenhang sind im Abschnitt B5 und B6 Anpassungen der verwendeten Begriffe vorgenommen worden, vor allem wurde die schwierig zu erfüllende Gewährleistungsgarantie durch die einfacher nachzuvollziehende Forderung nach einem detaillierten Finanzierungsnachweis ersetzt.

Zu den Anträgen der Spezialkommission

Antrag 1 wurde mit Hinweis auf den Bericht und Antrag der SPK ergänzt.

Antrag 2 wurde in Bezug auf die geänderten Baurechtszinsen und die Abgabe der Kompetenz an den Stadtrat, den Zins allenfalls zu reduzieren, angepasst.

Mit dem neuen Antrag 3 werden auch die Baurechtsbedingungen zum Beschluss gemacht und so die Vorgaben an den Stadtrat in Bezug auf den Vergabeentscheid erhöht.

In Antrag 4 wurde ein Fehler korrigiert.

Nachdem zum Antrag 5, der den endgültigen Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer / Landhaus abschliessend dem Stadtrat überträgt, bereits in einer früheren Phase der Kommissionsarbeit eine Konsultativabstimmung stattgefunden hatte, welche mit 9 Ja, einem Nein und einer Enthaltung dieses Vorgehen stützte, wurde in der Schlussabstimmung auf einen Gegenantrag verzichtet, einen solchen jedoch für die heutige Ratsdebatte angekündigt.

Antrag 6 wurde gemäss der vorerwähnten Haltung der Kommission, dass zum Geschäft Areal Bleiche in dieser Vorlage keine Beschlüsse zu fassen sind, auf den informativen Teil reduziert.

In der Schlussabstimmung wurde der Vorlage der SPK mit

Ja: 8 9 \*

Nein: 0

Enthaltungen: 2

Abwesenheit: 4- 2 \* (\* = Korrektur durch die Redaktion) zugestimmt.

Ich hoffe, dass Sie heute zur selben Schlussfolgerung kommen und auf die Vorlage eintreten und ihr zustimmen werden. Nachdem die Konturen beim neuen Bushof schon deutlich zu sehen sind und die Fertigstellung absehbar ist, sind wir aufgefordert, die nächsten Schritte in der Planung rund um den Bahnhof anzugehen und zu realisieren, denn diese sind ein wichtiger Meilenstein für die Weiterentwicklung unserer Stadt.

Zum Schluss meiner Ausführungen möchte ich es nicht unterlassen den Kommissionsmitgliedern für ihre aktive und engagierte Kommissionsarbeit und allen Beteiligten für ihre gute Zusammenarbeit zu danken, so Frau Cornelia Leu, welche unsere nicht immer einfachen Sitzungen ausgezeichnet protokollierte, aber auch den Herren Ueli Witzig, Albert Tanner und Hansjörg Müller vom Baureferat, welche uns fachlich unterstützten und Herrn Thomas Holenstein von der Wirtschaftsförderung."

**Peter Käppler (SP)** Fraktionserklärung \*

"Die SP Fraktion hat Eintreten auf die Vorlage und ihre Zustimmung beschlossen. Für die SP ist es wichtig, dass diese städtebauliche Chance gepackt und realisiert wird. Der Kompetenzabtretung für die Baurechtsvergabe an den Stadtrat kann sie jedoch nur unter der Prämisse der Einmaligkeit und der speziellen Ausgangslage des Projektes zustimmen. Sie setzt aber ein Fragezeichen, ob die Kompetenzabgabe juristisch korrekt ist. Wichtig für unsere Fraktion ist auch, dass bei der Platzierung der Nebeneinrichtungen die Entmischung der Verkehrsteilnehmer umgesetzt wird.

Gestört hat die SP der Versuch des Stadtrates, in dieser Vorlage einen Vorentscheid für die Vergabe des Bleiche-Areals zu erwirken. Hier war die Einheit der Materie aus unserer Sicht nicht mehr gegeben. Wir sind froh, dass die SPK die Vorlage diesbezüglich korrigiert hat. Wir bitten den Stadtrat, solche Verflechtungen in Zukunft zu vermeiden.

Die SP Fraktion unterstützt die Anträge der SPK und freut sich auf eine baldige Realisierung des Projektes, die Aufwertung dieses Gebietes und auf neue Arbeitsplätze in Schaffhausen."

**Iren Eichenberger (OeBS)** Fraktionserklärung OeBS/EVP/GB \*

"Die OeBS/EVP/GB Fraktion hat im letzten Jahr JA gesagt zur Vorlage Bushof, weil uns die Idee einer neuen und effizienteren Nutzung des Areals hinter dem Bahnhof überzeugt. Die Stadt soll hier eine optimale Entwicklung fördern und sich langfristig an dieser zentralen Stelle neue Nutzungsmöglichkeiten offen halten. Dieser Überzeugung sind wir noch immer und begrüßen daher eine Projektentwicklung für das Areal Kiefer/Landhaus, welches Bestandteil der Gesamtüberbauung ist.

Dem Eintreten unserer Fraktion auf die Vorlage stand somit nichts im Wege, und wir waren mit dieser Meinung in bester Gesellschaft. Die gute Gesellschaft hatte dann aber in der SPK schon an der ersten Sitzung ein frühes Ende, nachdem wir unsere Opposition zur Übertragung des Vergabeentscheides an den Stadtrat ankündigten. Übernahme und Einräumen von Baurechten stehen gemäss Art. 25, lit. d, Ziffer 9 der Stadtverfassung eindeutig dem Grossen Stadtrat zu.

Die Begründung des Stadtrates, das Geschäft durch dieses unübliche Verfahren zu beschleunigen, überzeugt uns nicht. Wenn der Vertrag sorgfältig erarbeitet wurde, ist das Resultat plausibel und wird sowohl in der vorprüfenden GPK wie auch im GrSR überzeugen. Hingegen haben wir schon mehrfach erlebt, dass anscheinend uninteressante Bauvorlagen in der Vorprüfung hinterfragt und korrigiert wurden. Bekanntlich gaben diese Diskussionen auch schon zu Vorstössen Anlass.

Warum sollten wir jetzt ausgerechnet eine Parzelle an prominenter Lage, die auch Funktionen für die Öffentlichkeit erfüllen muss, unbesehen vergeben?! Sollte sich der SR wegen der Konkurrenz der Überbauung +GF+ im Mühlental unter Zeitdruck fühlen, können wir ihn beruhigen: Auch dort wachsen die Bäume nicht in den Himmel, wie der Stopp durch die Einsprache des Heimatschutzes zeigt.

Zum Zweiten haben wir beim Eintreten unsere grundsätzliche und endgültige Absage an einen Verkauf des Bleiche-Areals deklariert. Es wäre ein kapitaler Fehler, dieses Herzstück definitiv aus der Hand zu geben. Wer weiss, vielleicht wollen wir dort in 100 Jahren einen Flughafen, einen Zoo oder das Hauptquartier der EU erstellen. Wenn nicht, wird man das Baurecht eben um weitere 100 Jahre verlängern... . Auch wenn die Verkaufsoption vorerst aus den Anträgen entfernt wurde, steht der jetzige Antrag 6 der SPK-Vorlage völlig überflüssig da. Oder sollen wir künftig bei jeder Beschlussfassung noch auf das ganze Bauprogramm der Stadt hinweisen?

Ein Wort der Anerkennung hingegen verdienen der SR und seine Mitarbeiter für die Arbeit in der Kommission. Hier haben sich alle redlich bemüht, ein für alle Wetter und Unwetter taugliches Mustervertragswerk zu schneiden. Ein unmögliches Ding! Allein der Bazar um den Baurechtszins brachte Angebote von Fr. 100'000.-- bis Fr. 170'000.--, wobei jeder Sprecher überzeugte - leider immer nur so lange, bis der folgende Redner das Gegenteil beweisen konnte. Fortsetzung ohne Ende.

Dass das Ganze in einer Flexibilitätsklausel endete, mag nicht erstaunen. Erstaunlich nur, dass ernsthaft darüber diskutiert wurde, ob die Abweichung von minus 20% offen zu deklarieren sei. Würden wir zusätzlich zum Verzicht auf einen fix festgelegten Baurechtszins auch noch verzichten, den Verzicht im Antrag klar zu deklarieren, hätten wir doch etwas viel Verzicht und wenig Klarheit; und dies bezüglich einer Sache, die wir abschliessend vergabereif behandeln wollten.

Mit manchem, was in der SPK erarbeitet wurde, können wir uns einverstanden erklären. Unbefriedigend aber bleibt für uns nach der Kommissionsarbeit die zentrale Forderung nach einer zwingenden Entflechtung von Fussgänger- und motorisiertem Verkehr von der Unterführung Süd zur Hintersteig. Die von der Mehrheit bevorzugte "Kann"-Formulierung genügt uns nicht. Weiter ist für uns die definitive Festsetzung der Grenze zwischen Grünfläche und Kurzzeitparkplatz offen. Ob ein Verlust von ökologisch wertvoller Grünfläche möglich ist, müsste im konkreten Fall geprüft werden.

Trotzdem, in einem wesentlichen Punkt gehen wir mit der Mehrheit einig. Auch für uns heisst das Zauberwort Flexibilität. Für Flexibilität spricht auch die ernüchternde Antwort des Bausekretärs und des Wirtschaftsförderers auf die Frage, ob Verlass auf die im Rahmenplan festgelegten Bedingungen sei. Abweichungen seien natürlich möglich - und falls der Investor unsere Bedingungen nicht akzeptiere, müsste eben neu verhandelt werden ... . Voilà! Was ist nun mit der Flexibilität? Unter welchen Bedingungen muss das Parlament wieder neu begrüsst werden?

Dass der Investor statt unserem Rahmenplan vielleicht eine weit bessere Lösung vorschlägt, ist uns ein schwacher Trost. Besser für wen? Für den Investor, die FussgängerInnen, die VelofahrerInnen, den öffentlichen Verkehr oder den motorisierten Individualverkehr? Für seine Verhandlungen hätten wir dem SR nichts mehr als Flexibilität gewünscht.

Mit Flexibilität könnte er genau für den konkreten Fall die adäquate Lösung finden. Diese wäre nachvollziehbar, plausibel und daher auch innert Kürze zu behandeln.

Trotz allem Vorbehalt werden wir auf die Vorlage eintreten und uns im Detail zu einzelnen Anträgen noch äussern. Zum Schluss danke ich der Kommission für ihre Geduld und ein Lob dem Präsidenten, der selbst im tiefsten Dickicht der Kiefern den Wald nie aus den Augen verlor."

**Erwin Sutter (EDU)**                      Votum

"Zuerst meinen Dank an Peter Kämpfer, der die Kommission umsichtig und auf angenehme Art und Weise geführt hat.

Am 21. Mai letzten Jahres hat der Grosse Stadtrat einen Projektierungskredit von Fr. 105'000.-- für das Kiefer/Landhaus-Areal gesprochen. Im Zusammenhang mit der Vorlage über den neuen Bushof wurde folgendes beschlossen:

"Für die Übernahme der Grundstücke Landhaus und einer Teilfläche des Grundstücks Bahnhof Nord im Baurecht durch die Stadt Schaffhausen (Baurechtgeberin SBB) werden jährlich wiederkehrende Baurechtszinsen von je 170'000.--, zusammen Fr. 340'000.-- genehmigt."

Das Baurecht für das Grundstück Landhaus wurde von den SBB eröffnet, es kostet die Stadt also jährlich Fr.170'000.--.

Das vorliegende Projekt müssen wir im Rahmen der Gesamtplanung zur Stadtentwicklung rund um den Bahnhof sehen. Die Zustimmung des Stimmvolks zum Bushof ist kein Signal zum Belassen der heutigen Situation, sondern ein Auftrag zur Überbauung des Areals hinter dem Bahnhof.

Der Wert des Grundstücks ergibt sich aus dessen unmittelbaren Nähe zum Bahnhof, Bushof aber auch zur A4 mit guter Anbindung zum Flughafen. Für Investoren wird allerdings ein enger Rahmenplan festgelegt. Der Freiraum zur Realisierung eines rentablen Projekts ist im Gegensatz zum in einer späteren Phase zur Überbauung vorgesehenen Bleicheareal schmal.

Für die Stadt als Baurechtsgeberin ergeben sich Einnahmequellen in Form von Baurechtszins, Parkplatzgebühren und zusätzlichen Steuereinnahmen. Dann wird die Ansiedlung von neuen Firmen die regionale Wirtschaft in Form von zusätzlichen Dienstleistungen beleben. Ich rechne gesamthaft mit einer mindestens ausgeglichenen Gesamtrechnung.

Der eigentliche Gewinn liegt aber darin, dass das Image der Stadt positiv beeinflusst wird und das Projekt damit eine Investition in die Zukunft ist. Mit diesem Projekt legen wir einen wichtigen Baustein für die Zukunft Schaffhausens. Vergessen wir nicht, dass gerade unsere Region eine schmerzhaft Phase der Restrukturierung hinter sich hat und sich eigentlich immer noch darin befindet. Ein positiv realisiertes Projekt dürfte einen Dominoeffekt in Form von weiteren Projekten auf dem Bleicheareal auslösen. Ich denke, wir dürfen das doch sehr begrenzte unternehmerische Risiko tragen und Ja zum Projekt Kiefer/Landhaus sagen. Die Chancen des Projektes beurteile ich als gut. Ich glaube an die Zukunft Schaffhausens! Die Zukunft beginnt wirklich in unseren Köpfen!

Dem Stadtrat möchte ich mitgeben, dass in der Privatindustrie der Erfolg oder Nichterfolg bei solchen Projekten durchaus lohnwirksam sein kann: In seinem Fall ist es eine Frage, wie viel Vertrauen er bei zukünftigen Projekten erhalten wird. Die Messlatte wird bei 160'000 und nicht bei 128'000 Franken angelegt. So wünsche ich dem Stadtrat viele finanzkräftige Interessenten und Weisheit bei der Auswahl!"

Ich werde auf die Vorlage eintreten und ihr zustimmen."

**Peter Wullschleger (CVP)** Fraktionserklärung FDP/CVP \*

"Der ausführliche Bericht des Kommissionspräsidenten belegt, dass wir intensive Kommissionssitzungen erlebten. Die nicht immer einfache Kommissionsführung sei deshalb dem Präsidenten bestens verdankt.

Die FDP/CVP Fraktion begrüsst eine gesamtheitliche Überbauung des Areals Kiefer / Landhaus, sie wird auf die Vorlage eintreten und ihr in der Form, wie sie von der Spezialkommission beantragt wird, zustimmen.

Das besondere Verfahren in dieser Angelegenheit, die im Rahmen des Baurechts zu realisierenden Kurzzeitparkplätze, die Entflechtung des motorisierten Verkehrs und der Fussgänger, die Höhe des Baurechtszinses sowie die durch Investoren im Zusammenhang mit ihrem Angebot zu erbringende Gewährleistungsgarantie waren diejenigen Punkte, welche in der Kommission viel zu reden gaben.

Zentrale Fragen einer Vorlage bis ins Detail zu diskutieren, mag nicht nur das Recht einer Spezialkommission sein, sondern ist auch ihre Aufgabe. Das heisst aber nicht, dass im Verlaufe der Kommissionsberatungen einzelne Themenbereiche immer wieder aufs Tapet gebracht werden dürfen, nur weil bestimmte Interessengruppen mit der Kommissionsmehrheit nicht einig gehen. Das war zeitraubend bis kontraproduktiv und entsprach nicht dem Gebot, mit Ressourcen - wozu ja auch die Humanressourcen gehören - sparsam umzugehen.

Dennoch ist nach Auffassung der FDP/CVP Fraktion das gewählte Verfahren sinnvoll, auch wenn es etwas mehr Zeit in Anspruch genommen hat, als ursprünglich geplant. Eine Investorenkonkurrenz verlangt zwingend nach gewissen Rahmenbedingungen, soll eine willkürfreie Auswahl der Interessenten gewährleistet sein. Dass nebst gestalterischen Kriterien auch die finanziellen Aspekte dazu gehören, ist offensichtlich. Damit im Rahmen der Investorenkonkurrenz auch rasch eine Entscheidung getroffen werden kann, erscheint es auch zweckmässig, die Vergabekompetenz an den Stadtrat zu delegieren. Aus der Sicht unserer Fraktion spricht verfassungsrechtlich jedenfalls nichts dagegen, handelt es sich dabei doch nicht um die Delegation von Rechtsetzungsbefugnissen, sondern um die Delegation eines verwaltungsrechtlichen Aktes im Einzelfall. Der Grosse Stadtrat gibt zudem die wesentlichen Vertragspunkte vor, nach denen der Stadtrat zu befinden hat, d.h. der Grosse Stadtrat bleibt grundsätzlich kompetent.

Im Interesse einer optimalen baulichen Lösung auf dem Kiefer/Landhaus-Areal hat die Spezialkommission einem als Zielgrösse formulierten Baurechtszins gegenüber einem als Mindestgrösse definierten den Vorzug gegeben. Sinnvoll erscheint unserer Fraktion auch, dem Stadtrat die Möglichkeit einzuräumen, den Zielwert bis zu 20 % reduzieren zu können. Dieser Handlungsspielraum ist insbesondere für den Fall gedacht, wo ein städtebaulich und nutzungsmässig erstklassiges Projekt für den Investor einen geringeren Ertrag bedeutet, als ein auf maximale Rendite

ausgerichtetes. Verschiedene Berechnungen haben gezeigt, dass die beantragte Zielgrösse des Baurechtszinses von CHF 160'000.-- ein realistischer Ansatz ist, der aber je nach Konkurrenzsituation nach oben offen ist, was wir begrüssen.

Über die von einem Investor zu erstellenden Kurzzeitparkplätze lange zu diskutieren erübrigt sich. In diesem Punkt geht es um die Einlösung eines den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern abgegebenen Versprechens. Und die Beurteilung, wie sinnvoll die Entflechtung des motorisierten Verkehrs und der Fussgänger von einem Investor gelöst worden ist, ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens, dessen Entscheide rekursfähig sind. Das Parlament braucht es dazu nicht.

Aufgrund dieser Überlegungen empfiehlt Ihnen die FDP/CVP Fraktion, dem Bericht und den Anträgen der Spezialkommission zuzustimmen."

**Urs Tanner (SP)**                      Votum

"Iren Eichenberger hat mir aus dem Herzen gesprochen. Ich werde Sie mit dem selben Text, dem Gesetz und mit Ansichten konfrontieren. Herr Sutter appelliert bei der Vergabe des Baurechtes an die Weisheit des Stadtrates. Ich zweifle die Weisheit des SR nicht an. Ich appelliere hier aber doch an die Einhaltung der Stadt- und Kantonsverfassung

Ich bin inhaltlich mit dieser Vorlage, insbesondere den Baurechtsbedingungen, welche mein Kollege Peter Käppler klar vorgestellt hat, einverstanden. Hier wurde sehr sorgfältig und klug gearbeitet. Leider mit einer Ausnahme: dem Antrag 5.

Der Antrag 5 formuliert eine Kompetenzdelegation an die Regierung, welche so weder politisch wünschbar, noch verfassungsmässig zulässig ist.

Was sagt der Antrag 5?

*Zitat: „Der endgültige Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer/Landhaus wird abschliessend dem Stadtrat übertragen. Die GPK wird über den Vergabeentscheid informiert. "*

Warum ist dies politisch, aber vor allem rechtlich nicht haltbar?

Meine rechtlichen Ausführungen stehen unter dem Motto:

**Keine Einschränkung verfassungsmässiger Rechte des Stadtparlaments!**

Meine Ansicht wird von Juristen inner- und ausserhalb des Parlamentes geteilt; natürlich nicht von allen, sonst wären sie keine Juristen.

Dass unsere städtischen Juristen, von denen ich eine hohe Meinung habe, diesen Antrag juristisch stützen, ist klar. Die Formulierung wurde ja von ihnen, wenn nicht geschrieben, so doch am Schluss gutgeheissen.

Die gesetzlichen Grundlagen, welche meine Interpretation stützen, sind eigentlich klar:

**Stadtverfassung** von 1918

Geschäftskreis Grosser Stadtrat

Art 25

Buchstabe d:

Die endgültige Beschlussfassung über folgende Angelegenheiten, soweit sie nicht in die ausschliessliche Kompetenz des Stadtrates fallen:

9 Übernahme und Einräumung von Baurechten

**Gemeindegesezt** (kantonales Gesetz)

Artikel 52

Der Gemeinderat besorgt alle Gemeindeangelegenheiten, soweit sie nicht durch Gesetz oder Gemeindeverfassung einem anderen Organ zugewiesen sind.

Jetzt kommen die ganz klugen Köpfe wie unser Stadtschreiber Christian Schneider. Er kommt mit der **Kantonsverfassung**.

*Er argumentiert, man könne für die Stadt Artikel 49 analog anwenden, dann wäre Regierungsrat = Stadtrat und Kantonsrat = Grosser Stadtrat*

Artikel 49 regelt die Aufgabenübertragung zwischen Behörden.

Absatz 1: Rechtsetzungs- und Ausgabenbefugnisse des Volkes können dem Kantonsrat oder dem Regierungsrat übertragen werden, sofern sich die Uebertragung auf ein bestimmtes Gebiet beschränkt und das Gesetz ihren Rahmen festlegt. Die direkte Uebertragung von Befugnissen an andere Behörden ist ausgeschlossen.

Absatz 2: Unter den gleichen Voraussetzungen können Befugnisse des Kantonsrates an den Regierungsrat übertragen werden.

Schlussfolgerung

Es braucht für eine Kompetenzdelegation ein Gesetz im formellen Sinn, welches dem fak. Referendum untersteht. Ein Beschluss des GrSR ist kein Gesetz!

Nach dem Gemeindegesezt wäre ein allgemeinverbindliches Gemeindereglement nötig.

Ein einfacher Beschluss des Grossen Stadtrates reicht nicht als Gesetz im formellen Sinne. Also ist der Antrag 5 weder nach dem Wortlaut der Stadtverfassung noch nach der analogen Anwendung der Kantonsverfassung möglich.

Ich bitte Sie deshalb, diese verfassungswidrige Delegation an den Stadtrat zu streichen. Ich werde den Antrag noch stellen.

Noch eine kurze Bemerkung zum Investorenargument: Es wurde verschiedentlich gesagt, dass dieser einmalige Weg der Kompetenzdelegation wegen den Investoren und der hohen Summe beschränkt wird. Hier möchte ich sagen: Wenn Demokratie eine Abschreckung bestimmter Investoren bedeuten würde, dann müssen wir auf solche Investoren verzichten. Noch gilt in diesem Land das Primat der Verfassung; an diese müssen wir uns halten. Dieses Argument zählt hier nicht."

**Josef Eugster (SVP)** Fraktionserklärung SVP \*

Dem Vorgehen, wie in der stadträtlichen Vorlage vorgesehen sowie den Ergänzungen und Änderungen der SPK können wir in fast allen Punkten zustimmen.

Nicht zustimmen kann ich als Kommissionsmitglied dem durch die Kommissionsmehrheit beschlossenen Baurechtszins.

Einem Baurechtszins, im besten Fall von Fr. 160'000.-- mit einem Spielraum von 20 %, das würde bedeuten Fr. 160'000.-- ./ Fr. 32'000.-- = Fr. 128'000.--, kann ich nicht zustimmen.

Die Stadt bezahlt den SBB für den wesentlich kleineren Teil - das ist der heutige Parkplatz neben dem ehemaligen Landhaus - Fr. 170'000.-- Baurechtszins pro Jahr. Das bedeutet, dass die Stadt im schlechtesten Fall jährlich Fr. 42'000.-- mehr Ausgaben hätte, als sie einnimmt. Das kann es nicht sein.

Ich glaube nicht, dass es die Aufgabe der Steuerzahler ist, Investoren zu finanzieren. Zudem beteiligt sich die Stadt mit rund 1,3 Mio Franken an den Baukosten für die selbst genutzten Flächen im Erdgeschoss, für Veloabstellflächen sowie für Verkehrsflächen für Busse und Erschliessungseinrichtungen für den Anschluss an die Unterführung Süd.

Die SVP Fraktion wird der Vorlage mehrheitlich zustimmen, unter der Bedingung, dass der Baurechtszins entsprechend angepasst wird. Ich werde mich bei den Anträgen wieder melden."

**SR Kurt Schönberger**                      Stellungnahme des Stadtrates \*

"Bei diesem Geschäft, meine Damen und Herren, geht es um die Festlegung der Baurechtsbedingungen und um gar nichts anderes. Mit unserer Vorlage weichen wir allerdings in zwei entscheidenden Punkten von üblichen Baurechtsvorlagen ab: Zum einen geht es nicht um die endgültige Vergabe der Baurechtsfläche, zum anderen möchte der SR mit dem Beschluss des Grossen Stadtrates gewissermassen einen Blanko-Check, um, zusammen mit der Wirtschaftsförderung, mit dieser Parzelle auf dem Markt aktiv werden zu können. Damit sind wir viel flexibler und auch viel schneller - und das kann zu gegebener Zeit vielleicht sogar entscheidend sein. Der Grosse Stadtrat als Plenum wird mit dem Geschäft dann nicht mehr konfrontiert, hingegen wird die GPK über den Vergabeentscheid des Stadtrates informiert. Sicher darf an dieser Stelle auch nochmals darauf hingewiesen werden, dass man auf dem Areal Kiefer/Landhaus mit einem Investitionsvolumen von rund 20 Mio Franken rechnen kann.

Man kann das Ziel dieser Vorlage also auch mit dem Erhalt von Planungssicherheit für allfällige Investoren umschreiben.

Und wenn dann doch noch die Meinung vorherrschen sollte, der Grosse Stadtrat möchte bei der Vergabe des Baurechtes an einen konkreten Investor auch noch mitwirken, dann ist dazu festzustellen, dass gemäss Stadtverfassung der Grosse Stadtrat wohl für die Vergabe von Baurechten, nicht aber für die Bewilligung von Projekten, die im Baurecht erstellt werden, zuständig ist.

Es liegt mir auch sehr daran, hier nochmals klar und deutlich festzuhalten: Es geht nicht um einen Verkauf dieser Fläche, und dies war auch nie das Ziel des SR, wie es fälschlicherweise in den Medien kolportiert worden ist. Dies ist schon aus dem einfachen Grund nicht möglich, weil eine der betroffenen Grundstückflächen im Eigentum der SBB steht und von der Stadt nur im Baurecht übernommen werden kann.

Der SPK möchte ich für die sorgfältige Vorberatung bestens danken und das Lob an deren Präsidenten Peter Käppler weiter geben. Der Kommissionspräsident hat im Einzelnen ausführlich geschildert, welches die eigentlichen Schwerpunkte der Beratungen gewesen sind.

Dennoch gestatten Sie mir noch den einen oder anderen Hinweis.

Grundsätzlich darf ich festhalten, dass der SR mit den von der SPK vorgenommenen Änderungen einverstanden ist, und zwar sowohl mit denjenigen in der Vorlage des SR vom 21. Januar 2003 als auch mit denjenigen in der Angebotsgrundlage. Dabei geht es namentlich um die Neufestsetzung des Baurechtszinses. Die Festsetzung des Baurechtszinses wurde in der SPK im übrigen sehr kontrovers diskutiert: Dem einen war der Zins zu hoch, einem anderen zu tief; dasselbe hören wir ja heute auch wieder. Der SR nimmt das Angebot der SPK an, diesen mit einer Zielgrösse von Fr. 160'000.-- zu formulieren. Ebenfalls nimmt er Kenntnis davon, dass ihm, dem SR, die Kompetenz gegeben wird bzw. gegeben werden soll, im Rahmen der Investorenkonkurrenz über eine Reduktion dieses Zielwertes von bis zu 20 % zu entscheiden.

Betreffend Überbauung des Areals legt ein Rahmenplan die Randbedingungen fest. Auch die spätere Ausschreibung hat diesen Rahmenplan sowie die Randbedingungen für die Nebenflächen zu berücksichtigen. Folgende Punkte muss das neue Projekt erfüllen:

- Abstellplätze für Reisebusse
- Treffpunkt für Reisegruppen
- ca. 30 Kurzzeit-PP als Ersatz für diejenigen, die an der Bahnhofstrasse wegfallen
- 80 Velo-Abstellplätze und
- Weiterführung der Unterführung Süd

Der vom SR vorgelegte Rahmenplan ist von der SPK akzeptiert worden, allerdings mit der Ergänzung der Entflechtung von motorisiertem Verkehr und Fussgängerverkehr.

Der SR wird dem von der SPK gewünschten Anliegen, *"eine sinnvolle Entflechtung der Fussgänger-Verbindung Verlängerung PU-Süd zur Hintersteig resp. Beckengässchen mit der PW-Zufahrt zu den Kurzparkplätzen anzustreben"* seine entsprechende Aufmerksamkeit schenken. Auch dem *"Aspekt Sicherheit für die Fussgänger"*, wie es die Kommission formuliert hat, wird Beachtung geschenkt werden.

Wichtig scheint mir auch die Feststellung, dass der mit den SBB abgeschlossene Baurechtsvertrag mit einem Baurechtszins von Fr. 170'000.--, welcher Betrag in der Volksabstimmung zum Buszentrum auch entsprechend genannt worden war, sakrosankt ist, will heissen, dieser hier nicht mehr zur Diskussion stehen kann.

Ein weiterer Punkt scheint mir erwähnenswert. Für die Erstellung der öffentlichen Anlagen bzw. für die Verlagerung verschiedener Nebenfunktionen auf das Kiefer/Landhaus Areal sowie die Sicherstellung entsprechend guter Umsteigebeziehungen zur Bahn stellt die Stadt einen Kredit von 1,3 Mio Franken zur Verfügung.

Dieser Betrag wurde mit der Vorlage zum Buszentrum vom Stimmvolk bewilligt. Vom Baurechtsnehmer werden Kostenbeteiligungen nach Massgabe der je nach Anlageteil resultierenden Nutzungs-Synergien erwartet. Der Kostenbeitrag an die öffentlichen Anlageteile ist von den Anbietern grob abzuschätzen und im Angebot darzulegen. Unterhalt und Wartung der öffentlichen Anlageteile sowie die Bewirtschaftung der Kurzzeitparkplätze obliegen der Stadt. Private Mitbenutzungsrechte sind dann Gegenstand eines späteren, separaten Vertrages zwischen der Stadt und dem Baurechtsnehmer.

Der Baubeginn auf dem Areal Kiefer/Landhaus ist unabhängig vom Baufortschritt bzw. vom Realisierungsprozess "Buszentrum Bahnhof". Dieses soll, gemäss aktuellem Bauprogramm, auf den Fahrplanwechsel Mitte Dezember 2004 betriebsbereit sein.

Die öffentlichen Anlagen und die damit in Verbindung stehenden privaten Bauten auf dem Kiefer/Landhaus-Areal können zeitlich parallel projektiert und sollen nach Inbetriebnahme des neuen Buszentrums möglichst rasch realisiert werden.

Grundlage dazu ist allerdings Ihre Zustimmung zur heute zu verabschiedenden Vorlage.

Zum Schluss noch einige Bemerkungen zu verschiedenen Voten:

Peter Käppler hat die Beschreibung des Bleiche-Areals erwähnt und gesagt, die Kommission hätte alles Relevante heraus gestrichen. Hier möchte ich einfach feststellen, die Passage zum Areal Bleiche war ausschliesslich informativer Natur. Man hatte keine Hintergedanken, hier via Hintertürchen etwas hinein schmuggeln zu wollen. Es war im Rahmen des Gesamtprojektes hinter dem Bahnhof eine Information für das Parlament.

Zu den Voten im Zusammenhang mit dem Artikel 25 lit. d, Ziffer 9 der Stadtverfassung - Iren Eichenberger hat davon gesprochen und auch Urs Tanner. Es ist schade, dass wir diese Frage nicht in der GPK haben behandeln können. In der Zwischenzeit hat es verschiedene Mails zwischen Juristen gegeben. Ich kann Ihnen hier jetzt die Stellungnahme des Stadtschreibers bekannt geben. Letztendlich müssen Sie entscheiden, wem Sie glauben - ob Herrn Tanner oder eben dem Stadtschreiber.

Zur Übertragung des Zuschlags bei der Baurechtsvergabe Landhaus/Bleiche an den Stadtrat - Zitat:

"Meines Erachtens handelt es sich nicht um eine "Delegation" im üblichen juristischen Sinn.

Im konkreten Fall wird aber nicht eine Befugnis generell an den Stadtrat übertragen. Dies wäre beispielsweise der Fall, wenn der Grosse Stadtrat alle "kleinen" Baurechte an den Stadtrat delegieren würde. In diesem Fall wäre effektiv eine gesetzliche Grundlage in der Verfassung oder einer Grossestadtrats-Verordnung mit fak. Referendum nötig.

Im vorliegenden Fall aber bleibt die Kompetenz zur Vergabe von Baurechten weiterhin beim Grossen Stadtrat.

Auch im konkreten Fall des Baurechts Kiefer/Landhaus fällt der Grosse Stadtrat den Baurechtsentscheid weitgehend selbst. Er legt die Rahmenbedingungen bis hin zum genauen Wortlaut des Baurechtsvertrages selbst fest. Er hat die Angebotsgrundlagen für die Investorenkonkurrenz in der Spezialkommission beraten; der Grosse Stadtrat nimmt von ihnen mit seinem Beschluss formell Kenntnis. Die Befugnis des Stadtrates zum Vergabeentscheid gemäss Ziff. 5 ist inhaltlich begrenzt: Der Stadtrat muss die Baurechtsbedingungen beachten und die Investorenkonkurrenz nach den Vorgaben der Angebotsgrundlagen (die der Grosse Stadtrat verabschiedet) durchführen.

Fazit:

Es handelt sich nicht um eine Delegation im Sinne der verfassungsrechtlichen Vorschriften, sondern um die Übertragung einer Teilbefugnis in einem Einzelfall unter klar definierten Rahmenbedingungen. Eine solche Delegation erfordert keine besondere gesetzliche Grundlage (es gibt in unserem Verfassungsrecht im Übrigen ja auch keine "Einzelfallgesetze"), sondern es genügt ein Beschluss des Grossen Stadtrates.

Es wäre eine allzu eng am Wortlaut klebende Auslegung von Art. 25 lit. d Ziff. 9 der Stadtverfassung, wenn man die Übertragung eines Teilaspekts des Baurechtsentscheides unter derart detailliert vorgegebenen Rahmenbedingungen als unzulässig erachten würde. Dies um so mehr, als der Grosse Stadtrat bzw. seine Kommission im konkreten Fall eine wesentlich weitergehende Mitwirkungsmöglichkeit hatte, als dies beim üblichen Verfahren der Fall ist, wo er eine "pfannenfertige" Lösung vorgelegt erhält, zu der er nur noch Ja oder Nein sagen kann."

Soweit die Ausführungen des Stadtschreibers zum Antrag 5 der Kommissionsvorlage."

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde.

**EINTRETEN ist somit beschlossen.**

**DETAILBERATUNG** Es gelten die modifizierten Unterlagen der SPK.

**Walter Hotz, 1. Vizepräsident** verliest die Seitenzahlen 1 - 6 der Vorlage.

Das Wort hierzu wird nicht verlangt.

**Walter Hotz, 1. Vizeprärs.** verliest die Seitenzahlen 1 - 7 der Angebotsgrundlage.

Seite 1: **Susanne Günter (FDP)** nimmt Bezug auf den 2. Abschnitt in A.1 (Ausgangslage und Absicht), wo es heisst: "Die nordöstliche Begrenzung bildet die historische Gebäudezeile 1 - 9. Diese erhaltenswerten, stadt eigenen Liegenschaften sollen - ausserhalb des hier vorgestellten Projekts - saniert und an Einzelinteressenten im Baurecht abgegeben werden."

Siehe auch unter A.2 (Planerisch-städtebauliche Anforderungen) - Neunutzung der Zeile Hintersteig Nr. 1 - 9 (nicht Gegenstand dieser Ausschreibung).

Die Votantin sähe es lieber, wenn die Stadt diese Häuserzeile selber sanieren und nicht an Einzelinteressenten im Baurecht abgeben würde. Sie befürchtet, dass einzelne BR-Nehmer der Zeile Hintersteig Nr. 1 - 9 Einsprache gegen das Projekt Kiefer/Landhaus oder das spätere Projekt Bleiche machen könnten, was die erwähnten Projekte blockieren würde. S. Günter bittet den SR, allfällige BR-Nehmer Hintersteig sorgfältig zu evaluieren oder eben - noch lieber - diese Zeile nicht im Baurecht abzugeben, sondern die Gebäudezeile durch die Stadt selbst zu sanieren.

**SR K. Schönberger**

"Ich höre das gerne. Die Stadt würde diese Häuserzeile sehr gerne selber sanieren, aber leider kann sie das mangels Finanzen nicht. Was die Abgabe im Baurecht anbetrifft, so wird es diesbezüglich eine Vorlage geben, welche in diesen Rat kommt. Sie können dann über den Zuschlag entscheiden."

Seite 3

**Kurt Zubler (SP)**

"Wir haben heute viel über städtebauliche Chancen und Aufwertung gesprochen. Ich bin auch der Meinung, dass hier eine grosse städtebauliche Chance besteht, dieses Grundstück einer sinnvollen Nutzung zuzuführen. Ich habe es aber in der Kommission schon eingebracht und werde es auch hier noch einmal klarstellen, dass ich der Meinung bin, dass diese positive Entwicklung leidet durch die Anordnung der 30 Kurzzeit-Parkplätze, wie sie im Rahmenplan vorgesehen sind. Weshalb? Kurzzeit-Parkplätze weisen eine sehr hohe Frequenz auf. Es gibt ein Kommen und Gehen, das ist so gewollt. An dieser Stelle, hinter dem neu zu bauenden Gebäude wird ein Parkplatz-Areal für 30 Autos geschaffen. Damit ist ein grosser Verkehr an einer Stelle zu erwarten, welche man eigentlich beruhigen wollte. Weil diese Parkplätze hinter dem Gebäude liegen und von der Strasse aus nicht einsehbar sind, und weil es für Kurzzeitparkplätze auch kein Parkleitsystem geben wird, ist ein reger Suchverkehr zu erwarten. Mit der vorgesehenen Anordnung geht auch eine Verflechtung von Fussgänger-, Velo- und Autoverkehr einher, was ich als sehr unzeitgemäss erachte, wenn man ein Areal neu überbauen kann.

Ich habe diese Einwände schon bei der Beratung der Bushof-Vorlage anbringen wollen, weil dies damals schon so skizziert war. Weil der Rahmenplan nicht Teil der Bushof-Vorlage war, wurde ich darauf verwiesen, mich bei der Kiefer/Landhaus-Vorlage wieder zu melden. Leider musste ich aber zur Kenntnis nehmen, dass mit der Definition der Nebennutzungen in der Bushof-Vorlage die Tatsachen weitgehend geschaffen sind und dies nicht mehr gross diskutiert werden kann. Für mich ist dadurch die unbefriedigende Situation entstanden, dass wir städtebaulich etwas Gutes realisieren lassen wollen, dies jedoch gleichzeitig mit dem Rahmenplan wieder in Frage stellen. Durch die Tatsache, dass ich an dieser Situation nichts mehr ändern konnte, kann ich nicht mehr hinter dem vorliegenden Projekt stehen. Ich werde mich daher bei der Abstimmung der Stimme enthalten."

Weitere Wortmeldungen zur Angebotsgrundlage erfolgen nicht.

**Walter Hotz, 1. Vizepräs.** verliest die Seitenzahlen 1 - 9 des Entwurfes Baurechtsvertrag.

Das Wort zum Baurechtsvertrags-Entwurf wird nicht verlangt.

### ANTRÄGE

**Walter Hotz, 1. Vizepräs.** verliest die Anträge.

1. Der Grosse Stadtrat nimmt im zustimmenden Sinne Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 21. Januar 2003 und vom Bericht und Antrag der SPK Projektentwicklung "Areal Kiefer/Landhaus" vom 19.8.03 betreffend die Projektentwicklung Areal Kiefer/Landhaus.

Kein Gegenantrag - so beschlossen

2. Als Baurechtszins für das Areal Kiefer/Landhaus wird eine Zielgrösse von Fr. 160'000.-- angestrebt.  
Der Stadtrat hat die Kompetenz, im Rahmen der Investorenkonkurrenz über eine Reduktion des Zielwertes von bis zu 20% zu entscheiden.

**Bernhard Egli (OeBS)** stellt den Antrag, den zweiten Satz dieser Ziffer zu streichen. Dieser Satz stelle geradezu eine Einladung an mögliche Investoren dar, unter die angestrebte Zielgrösse zu gehen, das sei unsinnig.

B. Egli weist bereits jetzt darauf hin, dass dieser Antrag Konsequenzen auf den Antrag 5 haben wird.

**Josef Eugster (SVP)** stellt den Antrag, die Zielgrösse des Baurechtszinses auf Fr. 170'000.-- festzusetzen. Dieser Betrag entspricht jener Summe, welche die Stadt SH den SBB als BR-Zins zu bezahlen hat. "Es muss daraus wenigstens ein "Nullsummenspiel" resultieren. Die Einnahmen aus den Kurzzeit-Parkplätzen sollen für Unterhalt und Erneuerung jener Anlagen verwendet werden, die von der öffentlichen Hand benutzt werden. Was dann noch übrig bleibt, soll Verhandlungsspielraum sein."

**Peter Käppler (SP)**, Kommissionspräsident, bittet den Rat, beim Kommissionsantrag zu bleiben.

zur Höhe des Baurechtszinses: Die Reduktion des Zinses resultiert aus einer Neubeurteilung. Das Grundstück GB Nr. 1184 - 666 m<sup>2</sup> - befindet sich ausserhalb des Bebauungsperimeters. Weiter hat man die heutige Zinssituation und die konjunkturelle Lage in die Überlegungen mit einbezogen.

zur beantragten Streichung des zweiten Satzes:

Die SPK hat damit dem SR eine Leitplanke nach unten gesetzt, welche nötig ist, wenn man die BR-Vergabe gemäss Antrag 5 abschliessend an den SR delegieren will. Wird dieser Satz gestrichen, so stünde es dem SR frei, tiefer zu gehen.

**Roland Schöttle (FDP)**

"Der Markt für die Vermietung von Dienstleistungsflächen hat sich in den letzten 2 Jahren dramatisch verändert. Es ist zur Zeit ein Überangebot an Dienstleistungsflächen vorhanden, was gewaltig auf den Marktpreis für Vermietungen drückt. Es war eine Überlegung, dass dieser Aspekt abgefedert werden kann, indem ein Investor nicht gezwungen ist, mit diesen 170'000 Franken zu operieren, sondern im Rahmen seines Projektes eine Optimierung im Sinne von besseren Vermietungsmöglichkeiten hinbringen kann, die allerdings Auswirkungen auf den Baurechtszins haben kann. Es ist tatsächlich so, dass man diesen Spielraum lassen sollte. Ich bin sogar überzeugt, dass dieser Wettbewerbsteil schlussendlich zum Nutzen der Stadt ausfallen kann, indem sich Investoren nicht fixiert auf diese 170'000 Franken um das Projekt kümmern müssen, sondern in ihre Überlegungen auch ein besseres Angebot einbringen können. Die Wettbewerbskomponente scheint mir eine wichtige zu sein - der Betrag ist nach oben ja nicht begrenzt. Trotzdem soll der SR die Entscheidungsfreiheit haben, zu Gunsten einer besseren Nutzung letztendlich sagen zu können: "Wir verzichten in diesem Sinne auf einen Teil der BR-Zinsen." Im übrigen darf dieser BR-Zins nicht in Verbindung gebracht werden mit den 170'000 Franken BR-Zins der SBB. Das ist - glaubwürdig nachgewiesen - rein zufällig, dass die Zahlen praktisch gleich hoch sind. Man muss sich darauf verlassen, dass zu den angestrebten 160'000 Franken (evtl. weniger) allenfalls noch Einnahmen kommen, die generiert werden aus Parkplatzgebühren und Mieten. Ich beantrage Ihnen im Sinne der Optimierung des Projektes, dem Antrag der SPK zuzustimmen."

**ABSTIMMUNG**

**Der Antrag der SPK, "Der Stadtrat hat die Kompetenz, im Rahmen der Investorenkonkurrenz über eine Reduktion des Zielwertes von bis zu 20% zu entscheiden" erhält 20 Stimmen.**

**21 Stimmen votieren dafür, dem SR diese Kompetenz nicht zu erteilen, womit die Mehrheit des Rates dem Antrag von Bernhard Egli auf Streichung des 2. Satzes von Ziffer 2 gefolgt ist.**

**Josef Eugster (SVP) zieht seinen Antrag, den Baurechtszins bei Fr. 170'000.-- zu belassen, zurück.**

**Der Antrag Ziffer 2 lautet neu:**

**Als Baurechtszins für das Areal Kiefer/Landhaus wird eine Zielgrösse von Fr. 160'000.-- angestrebt.**

**Der Rat folgt diesem Antrag mit 42 : 0 Stimmen.**

3. Der Grosse Stadtrat stimmt den Baurechtsbedingungen gemäss Vertragsentwurf vom 28. 4. 2003, mit Änderungen der Spezialkommission vom 19. 8. 2003, zu.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

4. Die Angebotsgrundlagen für die Investorenkonkurrenz Areal Kiefer/Landhaus werden zur Kenntnis genommen.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

5. Der endgültige Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer/Landhaus wird abschliessend dem Stadtrat übertragen. Die GPK wird über den Vergabeentscheid orientiert.

#### **Bernhard Egli (OeBS)**

"Wir haben vorhin beim Eintreten eine juristische Begründung gehört. Ich komme zum selben Schluss, aber nicht aus juristischen Gründen, sondern aus politischen. Wir haben auch bei der Vorlage "Bauordnung- und Zonenplan-Revision" eine Variante, bei welcher der Stadtrat gewisse Kompetenzen bei Baurechten vom Parlament weg zu sich ziehen will. Ich habe das dort platziert und sage es auch hier: Unsere Fraktion akzeptiert diese Kompetenzverlagerung generell nicht. Nach meiner Erfahrung sind wir mit dem parlamentarischen Korrektiv jeweils gut gefahren. Auch bei dieser Vorlage wäre es gescheiter gewesen, eine Rahmenvorlage zu schaffen und dem Stadtrat Verhandlungsspielraum zu lassen. Der ausgehandelte Baurechtsvertrag wäre bzw. ist dann dem Grossen Stadtrat vorzulegen.

Ich erlaube mir, nochmals auf Ziffer 2 hinzuweisen. Wir haben dort mit den 160'000 Fr. eine Zielgrösse vorgegeben und keinen Fixwert. Den Weg, den die Vorlage vorgibt, empfindet man auch als Misstrauensvotum gegenüber dem Parlament und der GPK. Die GPK hat die Baurechte immer rasch und effizient behandelt, der GrSR ebenfalls. Ich stelle deshalb den Gegenantrag bei Ziffer 5:

**Der endgültige Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer/Landhaus wird durch den Grossen Stadtrat gefällt -**

respektive man kann die Ziffer 5 einfach streichen, weil es die Regel ist, dass der Vergabeentscheid bzgl. Baurechten beim Parlament liegt."

Es folgen nun 16! Wortmeldungen pro und kontra zum Antrag Ziffer 5.

Erwin Sutter (EDU) plädiert für die Delegation des Vergabeentscheides an den SR. Er befürchtet negative Auswirkungen, wenn ein durch den SR mit einem Investor ausgehandelter Vertrag im Nachhinein wegen irgend einem Punkt vom GrSR keine Zustimmung erfährt. Die Glaubwürdigkeit des SR bei den Investoren, die ausgehandelten Verträge durchzubringen, würde leiden.

Peter Käppler (SP) empfand die Argumentation von Bernhard Egli sympathischer als die von Urs Tanner, weil er sie verstanden habe. Der Kommissionspräsident erinnert den Rat daran, dass die Vorlage vom 21. Januar 03 datiert. Wenn man die Delegation des Vergabeentscheides an den SR nun nicht vornehmen will, so wäre man in der SPK gescheiter auf die Vorlage gar nicht eingetreten. Man hätte dann den SR beauftragt, sich an das gewohnte Prozedere zu halten, nämlich das Baurecht ausschreiben und mit einem konkreten Vergabeantrag ans Parlament gelangen. Mit dem ausnahmsweise gewählten Vorgehen hat das Parlament durch seine Mitsprache bei den Baurechtsbedingungen und bei der Angebotsgrundlage Investorenkonkurrenz dem Stadtrat ein so enges Korsett angelegt, dass diesem sehr wenig Spielraum bleibt.

Wenn sich der SR an die Vorgaben der SPK bzw. des Parlamentes hält, sieht der SPK-Präsident keine plausible Begründung, weshalb die Sache nochmals in eine Kommission und in den Rat kommen muss. "Allein aus praktischen Gründen sehe ich keine Probleme, wenn wir Antrag Ziffer 5 so stehen lassen. Das hat auch die SPK so gesehen. Es ist schon klar, dass wir dieses Geschäft bei hoher Dringlichkeit innerhalb von 2 Monaten durch die GPK und den Rat bringen. Aber ich frage Sie, weshalb wir die ganzen Vorarbeiten geleistet und Leitplanken gesetzt haben, wenn man jetzt sagt, dass man dies eigentlich gar nicht wollte. Ich möchte Ihnen beliebt machen, diesen Antrag Ziffer 5 stehen zu lassen. Es ist eine einmalige Sache; es geht nicht darum, wie Bernhard Egli befürchtet, dass Kompetenzen des GrSR generell an den SR abgetreten werden."

Peter Möller (GB) unterstützt den Antrag von B. Egli auf Abänderung bzw. Streichung von Ziffer 5 der Anträge. Was die juristische Beurteilung der Rechtmässigkeit angeht, so kann man wahrscheinlich in guten Treuen beide Ansichten vertreten. Der Votant neigt allerdings dazu, die Ansicht von Urs Tanner für richtig zu halten.

P. Möller fragt, was passiert, wenn ein für die Stadt interessanter Investor mitunter in einem Nebenpunkt den BR-Vertrag nicht akzeptieren will. "Der SR hat dann nicht die Kompetenz, diesen abzuändern. Dann hätte man genau die Situation, welche die Mehrheit der SPK mit dem vorgeschlagenen Vorgehen verhindern will. Es muss eine neue Vorlage geschrieben werden, diese muss in der GPK oder wieder in einer SPK vorberaten und nachher vom Parlament abgesegnet werden. Dieses Risiko besteht, wenn man diesen Weg wählt. Es wird im übrigen immer gesagt, es sei eine einmalige Sache, doch ist dieser Weg auch beim Bleiche-Areal so vorgesehen."

Hinsichtlich der Befürchtung von Erwin Sutter bezüglich einer möglichen Ablehnung des BR durch den Rat weist P. Möller darauf hin, dass dies äussert selten vorkommt. Bei den vielen Vergaben in den letzten 10 Jahren war es ein- bis zweimal der Fall, dass der Rat begründet einer Baurechtsvergabe die Zustimmung verweigert hat. Angesichts der detailliert vorliegenden BR-Bedingungen und Angebotsgrundlagen geht P. Möller nicht davon aus, dass die BR-Vergabe bei diesem Objekt im Parlament zu Problemen führen wird.

Urs Tanner (SP) zieht seinen Streichungsantrag zurück und unterstützt den Antrag von Bernhard Egli.

SR Kurt Schönberger

Ich muss noch etwas sagen zum Votum von Bernhard Egli. Er hat von Misstrauen des SR gegenüber GPK und Parlament gesprochen. Das ist natürlich nicht so, im Gegenteil. Wir haben in der SPK gemeinsam eine Lösung erarbeitet. Es haben sich alle Parteien und Fraktionen einbringen können. Noch engere Fesseln, als Sie uns in der Kommissionsarbeit angelegt haben, sind fast nicht möglich. Eine Fessel haben Sie heute Abend gelockert, nämlich beim Antrag Ziffer 2, indem Sie die Limite nach unten entfernt haben. Bei allen übrigen Kriterien sind wir an Ihre Vorgaben gebunden. Wenn wir etwas am BR-Vertrag ändern, Peter Möller, dann müssen wir tatsächlich damit in diesen Rat kommen, das stimmt. Aber wir gehen davon aus, dass wir mit den von Ihnen gemachten Vorgaben die Verhandlungen erfolgreich führen können."

Roland Schöttle (FDP)

"Erinnern wir uns daran, dass diese Vorlage eigentlich eine Nachfolge-Vorlage eines bereits gescheiterten Geschäftes um ein so genanntes Klammer-Projekt hinter dem Bahnhof ist. Wir sind damals gescheitert mit der ursprünglichen Idee. Das ganze Projekt ist durch einen Steuerungsausschuss, welchem einige Vertreter des GrSR angehörten, unter Leitung von Thomas Holenstein so aufgebaut worden, dass wir heute soweit sind. Im Rahmen dieses Steuerungsausschusses war es die Meinung, dass die Komplexität des Geschäftes für die Investoren eine kalkulierbare Rahmenbedingung mit sich bringen soll. Daher kam die Idee, den BR-Vertrag im Parlament nicht nach den Verhandlungen mit den einzelnen Investoren, die sehr unterschiedlich ausfallen könnten, sondern im Vorgang zu definieren und auszudiskutieren, was wir zünftig gemacht haben, und dann zum Beschluss zu bringen. Diese Vorgehensweise ist eine Sicherheit für die Investoren und zugleich auch ein Wettbewerbs-Parameter. Ohne diesen können wir gar keinen Investoren-Wettbewerb machen. Es ist die Planungssicherheit. Daher ist es unklug, wenn Bernhard Egli sagt, man hätte viel besser einen Rahmen für die BR-Bedingungen geschaffen und dann durch das Parlament absegnen lassen. Das hätte den Wettbewerb nicht zugelassen. Daher ist diese Vorgehensweise richtig. Was mich als Nichtjuristen tatsächlich unsicher macht, ist allenfalls, dass die übergeordnete Absicht scheitern könnte, bei diesem Projekt möglichst schnell ans Ziel zu kommen, weil vielleicht eine Formalie schlussendlich zu einem Problem wird. Wenn wir uns im Rat einig sind, dass die Rahmenbedingungen des BR-Vertrages und die Angebotsgrundlagen das ist, was wir wollten und wir dies heute dem SR als Verpflichtung für den Wettbewerb übergeben, dann könnte ich mir durchaus vorstellen, dass man formell schlussendlich den Antrag des SR auf Vergabe an einen Investor über den GrSR noch absegnet. Aber da sehe ich eigentlich nur eine Formalie."

Kurt Zubler (SP) vertritt die Auffassung, dass die SPK ihre Arbeit nicht umsonst gemacht hat, auch wenn letztlich entschieden würde, den endgültigen Vergabeentscheid beim GrSR zu belassen. Mit der in der SPK geleisteten Arbeit wurde die Planungssicherheit erreicht. Es muss also nicht befürchtet werden, dass etwas "Unausgegorenes" herauskommt. "Es ist falsch, hier einen Grabenkrieg zu führen bezüglich des endgültigen Vergabeentscheides. Ich habe in der SPK mit der Mehrheit für das vorgeschlagene Verfahren gestimmt. Aber wir haben die juristische Ebene überhaupt nicht diskutiert. Urs Tanner hat dies etwas spät aufgegriffen. Zusammen mit den politischen Argumenten von Bernhard Egli wäre es klug, dies rückgängig zu machen. Wir haben eine gute Vorarbeit geleistet. Es wird daher nicht nötig sein, anlässlich des definitiven Vergabeentscheides nochmals eine Detailberatung zu machen." Der Votant plädiert angesichts der juristischen und politischen Fakten dafür, das Prozedere der BR-Abgabe so durchzuführen, wie es konform ist, d.h. Vergabeentscheid durch den Grossen Stadtrat.

Peter Neukomm (SP) spricht dem SR das Vertrauen aus, dass dieser den Entscheid der Investorenkonkurrenz gemäss den Vorgaben des Parlamentes fällen wird. "Ich bin nicht überzeugt, ob die vorgesehene Delegation wirklich "verhebt". Ich habe da gewisse Zweifel und fände es daher klug, wenn wir diese Ziffer 5 streichen würden."

Ich kann der Angst von Erwin Sutter entgegen treten. Im Prinzip geht es ja nur darum, dass wir durch die Einhaltung der verfassungsrechtlichen Kompetenzen noch einmal in der Lage sind, zu überprüfen, ob der Entscheid des SR in der Investorenkonkurrenz unseren Vorgaben wirklich entsprochen hat. Es käme ja in diesem Rat niemandem in den Sinn, einen solchen Entscheid des SR abzulehnen, wenn diese Vorgaben eingehalten sind. Nach den vielen Bekenntnissen von allen Fraktionen und der Übereinstimmung der Zielsetzung aller Fraktionen mit dem stadträtlichen Vorhaben kann ich mir wirklich nicht vorstellen, wo hier der Stolperstein liegen sollte." Der Votant plädiert dafür, den Vergabeentscheid beim GrSR zu belassen, welcher in der Vergangenheit insbes. bei BR-Vorlagen bewiesen hat, dass er diese speditiv verabschiedet.

Peter Wullschleger (CVP) plädiert dafür, den Vergabeentscheid bei diesem Geschäft an den SR zu delegieren. Er vertritt mit "Verve" die Auffassung, dass dies juristisch i.O. sei. Politisch fürchtet der Votant, dass - wenn das Geschäft abschliessend nochmals ins Parlament muss - wieder die gleichen Diskussionen wie in der SPK geführt werden. In der SPK wurde beispielsweise von einzelnen Mitgliedern noch verlangt, dass man Bauprojekte auf ihre Sinnhaftigkeit beurteilen kann, was nicht in der Kompetenz des GrSR liegt. Er fordert, dass bei einem allfälligen definitiven Vergabeentscheid durch den GrSR dann nur noch BR-Nehmer und BR-Zins ein Thema sein dürfen und abzusegnet sind; sonst hätte man die gewünschte Rechtssicherheit nicht. P. Wullschleger behält sich vor, einen entsprechenden Sub-Antrag zu stellen. Der Votant macht beliebt, dass man an diesem Antrag Ziffer 5 festhält. "Sollte sich der Stadtrat erfreuen, über diese Rahmenbedingungen hinaus zu gehen, so muss ich Sie daran erinnern, dass nächstes Jahr Wahlen sind ... ."

Stadtpräs. Marcel Wenger

"Aus der Sicht der Wirtschaftsförderung muss ich Ihnen sagen, dass es einen enormen Wettbewerbsvorteil ergibt - wenn eine Exekutivbehörde Investoren sucht, evtl. fündig wird -, wenn sie den Investoren dann sagen kann: "Wenn wir heute miteinander einig werden zu den Bedingungen, die uns der GrSR gestellt hat, dann können Sie davon ausgehen, dass das "verhebt". Diesen Wettbewerbsvorteil sollten wir nicht unnötig und leichtfertig preisgeben. Mich tröstet Ziffer 3 der Anträge, wo es heisst: *Der Grosse Stadtrat stimmt den Baurechtsbedingungen gemäss Vertragsentwurf vom 28. 4. 2003, mit Änderungen der Spezialkommission vom 19. 8. 2003, zu.* Das ist für uns eine grosse Erleichterung. Der Konkretisierungsgrad, den uns die Kommission mitgegeben hat, ist sehr hoch. Es mag für Sie eine Einschränkung sein, aber es ist ein Vorteil, wenn Sie heute dem SR das Vertrauen schenken. Es geht ja nur noch darum, dass wir dann den Investor finden. Für den Fall, dass wir Ihre eng gesteckten Bedingungen erfüllen, sollten wir zumindest die Freiheit haben, dass wir dann mit dem Investor abschliessen können. Das ist die Idee des Ganzen. Daher plädiere ich dafür, dass Sie den Antrag Ziffer 5 drin lassen. Wenn wir den geringsten Zweifel haben, dass wir uns hier etwas juristisch "Faules" eingehandelt haben, dann werden wir von uns aus wieder bei Ihnen anklopfen. Das ist ein Versprechen, das ich Ihnen sicher auch im wohlverstandenen Interesse von Kurt Schönberger abgeben kann. Aber lassen Sie uns jetzt doch diese Freiheit, dass wir diesen Verhandlungsspielraum haben. Dieser ist ja nicht mehr gross. Wir müssen nur noch einen guten Investor finden."

Alfred Zollinger (SVP)

"Ich bin schon etwas überrascht, wenn jetzt der Stadtpräsident sagt, der SR hätte keine Handlungsfreiheit mehr. Die Leitplanken für die Überbauung sind vorhanden. Wenn man einen Investor findet, kann man relativ weit gehen. Es wäre nicht das erste Mal, dass man sagt: "unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Grossen Stadtrat". Zum eigentlichen Bauprojekt kann das Parlament ja gar nichts sagen. Der BR-Vertrag steht. Ich glaube nicht, dass hier ein Rückzieher gemacht werden muss. Ich habe viel mehr Angst, dass wenn wir das jetzt an den SR delegieren, die Sache irgendwie verhindert oder verzögert werden kann. Das tut mehr weh, als wenn wir jetzt sagen, wir lassen dieses Geschäft über den normalen Weg laufen, wie es für Baurechte üblich ist. Das hat nichts damit zu tun, dass ich dem SR nicht vertraue."

Raphaël Rohner (FDP)

"Die klare Haltung des Stadtpräsidenten verschont Sie vor längeren Ausführungen meinerseits. Ich will aber gleichwohl noch eine Lanze brechen für die rechtlichen Ausführungen des Stadtschreibers, nachdem dies nur Peter Wullschleger getan hat. Wenn jemand in diesem Kanton wirklich verfassungsrechtlich sattelfest ist und als solcher bezeichnet werden kann, dann ist er es. Lassen wir uns doch nicht vor jedem Windhauch sofort zurückweichen! Diese Vorlage, so wie sie von der SPK überarbeitet worden ist, ist materiell überzeugend. Sie ist m.E. auch juristisch richtig. Wenn man gegen die Vorlage ist, dann soll man das hier klar deponieren und Nein stimmen. Sonst soll man ihr, so wie sie hier vorliegt, zustimmen und diese Ziffer 5 drin lassen."

Susanne Günter (FDP)

"Ich möchte nur kurz in Erinnerung rufen, was das Volk dem Stadtrat für Kompetenzen gegeben hat, nämlich 12 Mio Franken. Weshalb sollten wir heute dem SR nun nicht die Kompetenz bzw. das Vertrauen geben für eine Baurechtsvergabe?"

Josef Eugster (SVP)

"Ich möchte Sie ebenfalls daran erinnern, dass bereits ein BR-Vertrag mit den SBB besteht. Für diesen bezahlen wir jährlich Fr. 170'000.--. Ich bin sofort bereit, Ziffer 5 so zu belassen, wie sie ist, denn die Bedingung für mich ist ganz klar, dass ein BR-Vertrag ausgehandelt werden muss, welcher mindestens die Kosten der Stadt deckt."

Peter Möller (GB) nimmt Bezug auf das Votum von Peter Wullschleger: "Es findet doch keine neue Diskussion über jeden einzelnen Punkt statt. Wir haben die BR-Bedingungen und die Angebotsgrundlagen heute schon verabschiedet. Zum Problem der allfälligen Änderungen des BR-Vertrages: Es ist für den Stadtrat viel einfacher zu verhandeln. Obwohl die BR-Bedingungen jetzt festgelegt sind, ist er freier, wenn er uns den Vergabeentscheid abschliessend unterbreiten kann. Er muss nicht wegen einer kleinen Abänderung wieder das Parlament bemühen.

Nichts gegen die Stellungnahme von Christian Schneider; wahrscheinlich wird Raphaël Rohner da recht haben. Aber es ist nun einmal so, die rechtlichen Bedenken bestehen bzw. die Zulässigkeit ist umstritten. In finde dies eine Belastung für diese Vorlage.

Im übrigen finde ich es nicht fair und muss das zurückweisen, wenn uns nun unterstellt wird - nur weil wir die Kompetenz beim GrSR belassen wollen -, wir seien gegen die Vorlage. Lassen wir die Kompetenz beim GrSR und wir stimmen der Vorlage mit Freuden zu!"

Bernhard Egli (OeBS) wendet sich an die Adresse des Stadtpräsidenten:

"Das ist eben das, was ich als politische Argumentation gebracht habe mit den grundsätzlichen Zuständigkeiten. Der Stadtpräsident hat gesagt, dass es für den Stadtrat wichtig sei, dass er sofort handeln und abschliessen kann, wenn der richtige Investor kommt. Das gilt jedoch für jedes Baurecht. Ich glaube nicht, dass jemand unter den 50 Grossstadträtinnen und -Räten das Hobby hat, Investoren zu verscheuchen. Es hat jetzt so getönt, als ob dieses Baurecht ein Sonderfall wäre."

### **ABSTIMMUNG**

Antrag Bernhard Egli (OeBS)

"Der endgültige Vergabeentscheid für das Baurecht Areal Kiefer/Landhaus wird durch den Grossen Stadtrat gefällt"  
versus die Kommissionsfassung.

**Der Antrag B. Egli obsiegt mit 27 : 17 Stimmen.**

6. Der Grosse Stadtrat nimmt davon Kenntnis, dass für das Areal Bleiche 2003 eine separate Vorlage folgt.

Kein Gegenantrag - so beschlossen.

### **SCHLUSSABSTIMMUNG**

**Der Grosse Stadtrat heisst die bereinigte Vorlage der SPK vom 19.08.03 in der Schlussabstimmung mit 43 : 0 Stimmen gut.**

Das Geschäft ist erledigt.

An dieser Stelle beendet der Ratspräsident die Beratung der heutigen Traktandenliste.

### **MITTEILUNGEN**

**Neu eingegangenes Geschäft:**

**28.10.03     MOTION Peter Neukomm (SP)**  
**Sanierung städtischer Turnhallen**

Dieses Geschäft wird auf die Traktandenliste der nächsten Sitzung gesetzt.

### **Rücktritte**

Der Ratspräsident verliest die folgenden zwei Rücktrittsschreiben:

Schaffhausen, 25. September 2003

### **Rücktritt als Grossstadtrat**

Sehr geehrter Herr Präsident, lieber Ernst

Die meisten Feuerwehrkommandanten gehen nach ihrer Karriere als Kommandant in die Politik und werden Gemeindepräsident, Gemeinderat o.ä.

Ich habe nun den umgekehrten Weg gewählt. Da ich ab 1. Januar 2004 das Kommando der Feuerwehr der Stadt Schaffhausen übernehme, möchte ich hiermit meinen Rücktritt per 31. Dezember 2003 bekanntgeben.

Die 11-jährige Tätigkeit als Grossstadtrat hat mir sehr viel Freude bereitet. Vor allem in den verschiedenen Spezialkommissionen habe ich immer gerne mitgearbeitet und meinen Standpunkt eingebracht. In dieser Zeit konnte ich viele Kolleginnen und Kollegen von links nach rechts kennen und schätzen lernen. Auch habe ich in dieser Zeit viel an Selbstvertrauen und Lebenserfahrung dazugelernt.

Ich bitte Sie, sehr geehrter Herr Präsident um Kenntnisnahme und verbleibe

Mit freundlichen Grüssen

sig. Herbert Distel

---

Schaffhausen, 26. Oktober 2003

Sehr geehrter Herr Grossstadtratspräsident  
Sehr geehrte Herren Partei-/Fraktionspräsidenten

Mit diesem Schreiben möchte ich Sie darüber in Kenntnis setzen, dass ich nach Vollendung der Amtszeit 2001/04 auf den 31. Dezember 2004 mein Amt als Baureferent der Stadt Schaffhausen zur Verfügung stellen werde.

Für die gute Zusammenarbeit und die Kollegialität während meiner Tätigkeit im Stadtrat seit 1990 danke ich Ihnen bestens und wünsche Ihnen für die Zukunft alles Gute.

sig. Kurt Schönberger  
Baureferent

An dieser Stelle schliesst der Ratspräsident die heutige Sitzung.

Der Ratssekretär:

René Gisler

**Nächste Ratssitzung: Di 11. Nov. 03, 17.00 h**