



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 11
Dienstag, 24. August 2010
18:03 - 20:25 Uhr
Kantonsratssaal der Rathauslaube
Genehmigt am: 31.08.2010

Vorsitz:	Theresia Derksen	CVP
Protokoll:	Gabriele Behring	
Stimmzähler:	Martin Egger Beat Steinacher	FDP SP
Anwesend:	Von total 50 Mitgliedern: Ratspräsident und 32 Mitglieder	
Entschuldigt: Ganze Sitzung:	Daniel Preisig Dr. Raphaël Rohner Alfred Tappolet	JSVP FDP SVP
Schluss der Sitzung:	SR Peter Neukomm Martin Roost Christine Thommen Josef Eugster	Finanzreferent Parteilos, OeBS FDP SVP

BEHANDELTE TRAKTANDEN

1	Ersatzwahl in die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit	Seite 310
2	VdSR Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4 "Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel" im Baurecht	Seite 311
3	VdSR Haus "Zur Wasserquelle" Vordergasse 26, Sanierung vom 26. Januar 2010	Seite 320
4	VdSR Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen vom 24. März 1987 sowie die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10)	Seite 334

PENDENTE GESCHÄFTE**EINGANG TITEL DES GESCHÄFTES**

26.01.2010	VdSR Totalrevision der Stadtverfassung	SPK
23.03.2010	Motion Thomas Hauser (FDP): Reglement über die Benützung der Bootsliegendeplätze (RSS 430.1)	
06.05.2010	Motion Daniel Preisig (SVP)/Fabian Käslin (JFSH): Für eine lebendige Demokratie in der Stadt Schaffhausen (Plakataushang)	
06.05.2010	Motion Daniel Preisig (SVP)/Fabian Käslin (JFSH): Für eine lebendige Demokratie in der Stadt Schaffhausen (Abstimmungsmagazin)	
06.05.2010	Interpellation Daniel Preisig (SVP)/Fabian Käslin (JFSH): Für eine lebendige Demokratie in der Stadt Schaffhausen (weniger Behördenpropaganda seitens des Stadtrates)	
11.05.2010	Motion Martin Roost (OeBS, parteilos): Sperrung des Kistenpasses - kein Schleichweg durch bewohnte Quartiere	
11.05.2010	Postulat Andi Kunz (AL): Einheitliche Schalteröffnungszeiten in der Stadt Schaffhausen	
19.05.2010	Interpellation Andi Kunz (AL): Für mehr Chancengleichheit auf dem Lehrstellenmarkt dank anonymisierten Lehrstellenbewerbungen	
04.06.2010	Interpellation Simon Stocker (AL): Was ist los mit der städtischen Jugend- und Quartierarbeit?	
09.06.2010	Motion Christa Flückiger (SP): Ausbau von Hortplätzen-Jetzt!	
11.06.2010	Motion Kurt Zubler (SP)/Andi Kunz (AL): Die Rechte der Einwohnerinnen und Einwohner stärken - Schaffung einer Ombudsstelle für die Stadt Schaffhausen	
16.06.2010	Interpellation Urs Tanner (SP): Keine Geschäfte mit verantwortungslosen Banken	
06.07.2010	Orientierungsvorlage: Wohnraumentwicklung Schaffhausen	SPK
06.07.2010	Motion Fabian Käslin (JFSH): 190'000 CHF sind genug!	
15.07.2010	Postulat Walter Hotz (FDP): "Outsourcing" von Dienstleistungen	
03.08.2010	VdSR Abgabe im Baurecht der Liegenschaft GB Nr. 1292 - Freistrasse 1, 8200 Schaffhausen	
03.08.2010	VdSR Systematisierte Leistungsanalyse (SLA) Massnahmenpaket 1	SPK
24.08.2010	Postulat Christine Thommen (FDP): Für eine energieautarke Stadt Schaffhausen	

2010 Kleine Anfragen: zurzeit alle beantwortet

BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE

Traktandum 1 Ersatzwahl in die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit

Der Grosse Stadtrat wählt Katrin Bernath (OeBS) in stiller Wahl für den Rest der Legislaturperiode 2009-2012 als Nachfolgerin des zurückgetretenen Dr. Paul Bösch (OeBS) in die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit.

Traktandum 2 VdSR Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4 "Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel" im Baurecht

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2009 und die vom Stadtrat vorgeschlagenen Ergänzungsanträge vom 17. August 2010 mit 23 : 9 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009, dem Antrag der GPK vom 24. Juni 2010 sowie den Ergänzungsanträgen des Stadtrats vom 17. August 2010 betreffend die Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4, "Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel", im Baurecht.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der städtischen Liegenschaft GB Nr. 102 im Umfang von 129 m² im Baurecht an den Verein für Jugendprobleme und Suchtmittelfragen, VJPS, Neustadt 17, 8200 Schaffhausen, zu.
3. Der Substanzwert des Gebäudes Vers.-Nr. 419 wird gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen auf Fr. 515'000.-- festgelegt. Im Übrigen gelten die Baurechtsbedingungen gemäss Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009.
4. Der Grosse Stadtrat bewilligt unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates zum vom Kanton in Aussicht gestellten Beitrag in der Höhe von Fr. 180'000.-- einen Baubeitrag in der Höhe von Fr. 180'000.-- an den VJPS für den Umbau der Liegenschaft Webergasse 2/4, 8200 Schaffhausen.

Traktandum 3 VdSR Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26, Sanierung

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 26. Januar 2010 und die vom Stadtrat vorgeschlagenen Ergänzungsanträge vom 17. August 2010 mit 17 : 13 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010, den Anträgen der GPK vom 8. Juli 2010 sowie den Ergänzungsanträgen des Stadtrates vom 17. August 2010 betreffend Sanierung beziehungsweise Veräusserung der Liegenschaft Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26.

2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat zum Verkauf der Liegenschaft für mindestens Fr. 1'000'000.--. Der Verkauf wird mit der Auflage verbunden, in den Obergeschossen ab 2. Obergeschoss Wohnungen zu erstellen.
3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Traktandum 4 VdSR Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen vom 24. März 1987 sowie die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10)

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 20. April 2010 und die Anträge mit 29 : 0 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. April 2010 betreffend die Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen vom 24. März 1987 sowie die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10).
 2. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen vom 24. März 1987.
 3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10).
 4. Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.
 5. Er tritt auf einen vom Stadtrat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft.
-

BEGRÜSSUNG

Die **Ratspräsidentin, Theresia Derksen (CVP)**, eröffnet die Sitzung Nr. 11 vom 24. August 2010 mit der Begrüssung des Stadtpräsidenten Thomas Feurer, der Frau Stadträtin Jeanette Storrer und der Herren Stadträte Urs Hunziker, Peter Kämpfer und Peter Neukomm sowie der Ratsmitglieder, der Medienberichterstatter und der Gäste auf der Tribüne. Speziell begrüsst wird Katrin Bernath von der OeBS/CVP/EVP-Fraktion, verbunden mit den besten Wünschen für viel Freude, Energie und Durchsetzungsvermögen bei ihrer Arbeit im Rat. Roger Düring, Leiter Immobilien, Marisa Miguel, Rechtsberaterin Stadtkanzlei (im Zusammenhang mit Traktandum 2 und 3) sowie Herbert Bolli, Leiter Städtische Werke Schaffhausen und Neuhausen (Traktandum 4) sind heute Abend ebenfalls anwesend.

Die Ratsmitglieder haben erhalten, bzw. auf ihren Pulten liegen auf:

- VdSR Systematisierte Leistungsanalyse (SLA), Massnahmenpaket 1 vom 03.08.2010. Das Büro schlägt eine Zuweisung zur Vorberatung in eine 11er-SPK vor, Vorsitz SP/AL-Fraktion. Zusammensetzung: SP/AL: 4 Mitglieder,

- FDP: 2 Mitglieder, SVP/SVJP/EDU: 3 Mitglieder, OeBS/CVP/EVP: 2 Mitglieder. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
- GPK-Antrag vom 8. Juli 2010 zu VdSR Haus „Zur Wasserquelle“, Vordergasse 26.
 - Ergänzungsantrag des SR vom 17. August 2010 zu VdSR Haus „Zur Wasserquelle“, Vordergasse 26
 - Ergänzungsantrag des SR vom 17. August 2010 zu VdSR Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4 „Zum goldigen Lämmlein/zum Geldmangel“ im Baurecht im Falle des Eintretens auf die Vorlage
 - VdSR Abgabe im Baurecht der Liegenschaft GB Nr. 1292 - Freistrasse 1, 8200 Schaffhausen. Die Zuweisung zur Vorberatung erfolgt an der nächsten Ratssitzung.
 - Antwort des Stadtrates vom 6. Juli 2010 auf die Kleine Anfrage von Thomas Hauser und Dr. Raphaël Rohner vom 8. April 2010: Sanierung Eissportanlagen KSS (Nr. 8/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 13. Juli 2010 auf die Kleine Anfrage von Andi Kunz und Hermann Schlatter vom 28. Mai 2010 „Die Praxis der Verwaltungspolizei bei der Vergabe des öffentlichen Grundes (und insbesondere des Fronwagplatzes)“ (Nr. 17/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 13. Juli 2010 auf die Kleine Anfrage von Lotti Winzeler vom 7. April 2010 „Motion „Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter“ in Vergessenheit geraten“ (Nr. 7/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 27. Juli 2010 auf die Kleine Anfrage von Andi Kunz „Bildungsstandort Schaffhausen: Angebot, Zustand und Zugänglichkeit der Lern-, Arbeits- und Leseplätze in den Schaffhauser Bibliotheken“ (Nr. 15/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 29. Juli 2010 auf die Kleine Anfrage von Dr. Cornelia Stamm Hurter und Hermann Schlatter betreffend „Abgangsentschädigung in der städtischen Verwaltung“ (Nr. 16/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 3. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Walter Hotz betreffend „Aufwendungen der Stadtverwaltung für Dienstleistungen und Honorare im Jahr 2009“ (Nr. 9/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 3. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Andres Bächtold betreffend „Einführung ecoMeter“ (Nr. 10/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 3. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Andi Kunz betreffend „Die Vergabe und Nutzung öffentlicher Sportplätze“ (Nr. 12/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 3. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Urs Tanner betreffend „Home Office Day“ (Nr. 14/2010) mit Anhang 1 (Was ist der schweizerische Home Office Day?)
 - Antwort des Stadtrates vom 17. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Fabian Käslin betreffend „Benötigt die städtische Verwaltung wirklich vergoldete Büros?“ (Nr. 13/2010)
 - Antwort des Stadtrates vom 24. August 2010 auf die Kleine Anfrage von Katrin Hauser-Lauber betreffend „Hat der Einzelstützunterricht für die Schulkinder der Stadt Schaffhausen ausgedient?“ (18/2010)
 - Postulat, eingegangen am 15. Juli 2010, von Walter Hotz, Freiheitliche Gruppe FDP/JFSH: „Outsourcing“ von Dienstleistungen Nr. 2/2010
 - Sitzungsdatenplan Rat und Büro 2011. Die Bürositzungen 2011 finden neu im Sitzungszimmer Freudenfels statt. Kostenreduktion: ungefähr Fr. 1'300.--; die restlichen Bürositzungen des Jahres 2010 werden ebenfalls im städtischen Sitzungszimmer abgehalten.

- Aktualisiertes Mitgliederverzeichnis
- Einladung Städtische Werke zum Fest "150 Jahre Gas und 125 Jahre Wasser" am 28. August 2010, Gaswerk Lindli
- Einladung zum Tag des Denkmals in Neunkirch am 11. September 2010 (Exemplare für Interessierte liegen im hinteren Teil des Kantonsratssaals auf)

MITTEILUNGEN DER RATSPRÄSIDENTIN:

In der Spezialkommission betreffend Stadtverfassung wird Daniel Preisig (JSVP) durch Ernst Spengler (SVP) ersetzt.

Gemäss Regierungsratsbeschluss vom 20. Juli 2010 wird Andi Kunz (AL) als Ersatz für den zurückgetretenen Christoph Lenz (AL) in der Polizeikommission Einsitz nehmen.

PROTOKOLL

Das Protokoll der Sitzung Nr. 10 vom 6. Juli 2010 wurde vom Büro geprüft und genehmigt. Es liegt bei der Ratssekretärin auf dem Kanzleisch zur Einsicht auf. Sofern keine Änderungsanträge ans Büro gestellt werden, gilt das Protokoll als definitiv genehmigt.

Anmerkung der Ratspräsidentin Theresia Derksen (CVP):

"Ich habe eine Bemerkung zur an der letzten Sitzung eingereichten Motion anzubringen. Zu einer guten Politikultur gehört es, dass wir Debatten sachlich, fair und menschenwürdig führen. Das Büro bittet die Ratmitglieder, die Politikultur nicht mit Füßen zu treten und auch bei Ihren persönlichen Vorstössen Anstand und Respekt zu wahren. "

TRAKTANDEN

Die Traktandenliste für die heutige Sitzung wurde Ihnen rechtzeitig zugestellt. Es werden keine Änderungsanträge gestellt.

Traktandum 1 Ersatzwahl in die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit

Martin Roost (parteilos, OeBS) schlägt im Namen der OeBS/CVP/EVP-Fraktion Katrin Bernath als neues Mitglied der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vor. Sie studierte Mathematik und im Nebenfach Volkswirtschaft und doktorierte im Gebiet Umweltökonomie. Katrin Bernath arbeitet heute als Projektleiterin bei einem grossen schweizerischen Ingenieurbüro in Zürich und wohnt in der Schaffhauser Altstadt.

Es erfolgen keine weiteren Wahlvorschläge. Katrin Bernath ist vom Grossen Stadtrat in stiller Wahl als Mitglied der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit für den Rest der Legislaturperiode 2009-2012 gewählt.

**Traktandum 2 VdSR Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse
2/4 "Zum goldenen Lämmlein/Zum Geldmangel" im
Baurecht****Walter Hotz (FDP)****Bericht der GPK**

"Irgendwie stand die Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009 Abgabe der Doppelliegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4 „Zum goldenen Lämmlein/Zum Geldmangel" im Baurecht, das wir als heutiges Traktandum 2 zu behandeln haben, von allem Anfang an nicht unbedingt unter einem guten Stern. Ich kann mich nicht erinnern, dass ich in den letzten fünfzehn Jahren in der GPK eine Vorlage zu behandeln hatte, bei der so viele Änderungen und eine massive Einflussnahme durch den Baurechtsinteressenten vor den Beratungen in der GPK zu behandeln hatte. Selbst wir GPK-Mitglieder, dies vorweg, konnten keinen gemeinsamen Nenner finden, und so beschlossen wir an der Sitzung vom 24. Juni 2010 mit 3 : 3 Stimmen, bei einer Abwesenheit, mit Stichentscheid von mir als GPK-Präsidenten, Nichteintreten auf die Vorlage. Dies wurde Ihnen mit dem GPK-Antrag vom 24. Juni 2010 auch so schriftlich mitgeteilt. Ich versuche Ihnen so kurz und so ausführlich wie möglich die Arbeit in der GPK darzulegen. Es ist mir natürlich klar, dass es heute Abend sicherlich zu einer grösseren Diskussion kommen wird, haben wir doch politisch unterschiedliche Ansichten über den Weg zum effizienten und professionellen Umgang mit öffentlichen Liegenschaften.

Bericht der GPK-Beratungen:

Am 26. November 2009 wurde die Vorlage in der GPK das ersten Mal traktandiert. Sie haben sicher die Vorlage des Stadtrates mit Datum 13. Oktober 2009 studiert, und ich verzichte deshalb darauf, die Einzelheiten, die Sie aus der Vorlage entnehmen können, hier nochmals vorzutragen. Viel wichtiger erscheint mir, dass Sie darüber informiert sind, wieso auch wir in der GPK zu verschiedenen Meinungen und Ansichten gekommen sind.

Einer der Hauptdiskussionpunkte anlässlich der ersten Sitzung begann mit dem so genannten Substanzwert der Liegenschaft GB Nr. 102. Sie wissen, dass das AGS, Amt für Grundstückschätzung, jeweils im Auftrag den Substanzwert und damit die Basis der Baurechtsverträge für den Stadtrat liefert, und dies wurde von den Mitgliedern der GPK und dem Parlament auch seit Jahren jeweils akzeptiert.

In diesem Fall ermittelte das AGS einen Schätzwert von Fr. 515'000.-- der Liegenschaft. Eine Privatschätzung ergab einen Wert von Fr. 380'000.--. Das AGS hat dann entgegen seiner bisherigen Praxis als Kompromiss eine zweite Substanzwertschätzung unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen und feuerpolizeilichen Auflagen vorgenommen und ermittelte einen Substanzwert von Fr. 390'000.--.

Dass der Stadtrat als alleiniger Baurechtsnehmer den Verein für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe VJPS als Partner ausgesucht, und nicht wie eigentlich im öffentlichen Interesse eine Ausschreibung des Objekts gemacht hat, ist für die bürgerliche GPK-Vertretung nicht nachvollziehbar. Die Baurechtsliegenschaft gehört zu den entbehrlichen Liegenschaften ohne strategische Wichtigkeit für die Stadt, sie könnte ohne weiteres im freihändigen Verkauf ausgeschrieben werden.

Und wenn der Stadtrat heute Bilanz zieht, so muss er doch zugeben, hätte er die Verhandlungen mit mehreren Interessenten führen können, so hätte der Stadtrat aus

der Position der Stärke mit dem VJPS Verhandlungen führen können. Dass die Verhandlungen mit dem Baurechtsinteressenten VJPS nicht einfach waren, ist unbestritten. Aber gerade hier liegt eines der Probleme. Der Stadtrat überwies ans Parlament beziehungsweise an die GPK eine Vorlage, aber gleichzeitig waren die Verhandlungen mit dem VJPS noch nicht endgültig abgeschlossen. Was dazu führte, dass von Seiten VJPS offenbar immer wieder neue, sagen wir mal Erkenntnisse, an den Stadtrat herangetragen worden sind.

In der GPK mussten wir auch vom Stadtrat zur Kenntnis nehmen, dies wurde uns auch durch den Experten des AGS an der GPK Sitzung vom 6. Mai 2010 bestätigt, dass die vorgesehene Nutzung der Doppel-Liegenschaft durch den VJPS zu hohe Investitionen verursache. Die Liegenschaft sei das falsche Objekt für das vorgesehene Konzept. Diese Aussage irritierte einige GPK-Mitglieder und mich im Besonderen. Sicher muss man die Objekte betreffend Nutzung sorgfältig beurteilen, vor allem, wenn man eine ertragsorientierte oder eine strategische Nutzung erreichen will. Gerade die strategische Nutzung wurde in der GPK angesprochen, nahe an Schulen und Jugendkaffee gelegen und damit eine gute Lage für viele Jugendliche und Passanten, sollte der VJPS in der Liegenschaft einziehen.

Diskutiert wurde in der GPK auch die Frage, inwiefern der Kanton überhaupt verpflichtet sei, Beiträge zu leisten oder ob es eher eine „good will-Aktion“ sei. Es herrschte auf bürgerlicher Seite keine Freude über den städtischen Subventionsbeitrag in gleicher Höhe wie der Kanton, zumal ja der Kanton eine Leistungsvereinbarung mit dem VJPS hat. Es wurden weitere Fragen und Details zur Berechnungsgrundlage des Baubeitrags von Fr. 170'000.--, respektive Fr. 200'000.-- verlangt und warum die Stadt den gleich hohen Beitrag wie der Kanton leisten sollte.

In einer späteren GPK-Besprechungsphase vom 6. Mai 2010 wurde uns vom Stadtrat ein zusätzlicher neuer Text zu den Anträgen vorgeschlagen, beziehungsweise ausgehändigt, der wie folgt lautete:

Der VJPS ersuchte den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen um einen Investitionsbeitrag in der Höhe von Fr. 200'000.-- für den Umbau der Liegenschaft Webergasse 2/4, 8200 Schaffhausen, unter Annahme eines analogen Beitrages der Stadt Schaffhausen, welcher hiermit ebenfalls gesprochen wird.

Somit war das Hin und Her zwischen Stadt und Kanton bezüglich finanzieller Unterstützung mehr als irritierend. Die GPK-Mitglieder einigten sich am Schluss der Sitzung nochmals die Meinungen in den Fraktionen einzuholen (zu Ihrer Kenntnisnahme: Der Fraktionspräsident der FDP-Fraktion wurde von mir mittels Mail am 15. Juni 2010 über die Sachlage orientiert und um eine Stellungnahme gebeten sowie am 24. Juni 2010 nochmals daran erinnert) um das Geschäft an der nächsten Sitzung erneut diskutieren zu können. Der vorhin zitierte Antrag musste vom Stadtrat juristisch überprüft und allenfalls angepasst werden.

Am 24. Juni 2010 war uns in der GPK klar, dass wir nun endlich einen Entscheid fällen müssen. Die Ausgangslage war, dass wir erneut einen neuen Antrag zu besprechen hatten, basierend auf den Regierungsbeschluss vom 18. Mai 2010 als auch auf den neuen Erkenntnissen aus den Fraktionen. Sie werden sicher heute Abend von den entsprechenden Fraktionssprechern noch informiert werden. Der neue Text wurde uns wie folgt vorgeschlagen:

1. Substanzwert des Gebäudes, Versicherungsnummer 419, beträgt gemäss Schätzung AGS Fr. 515'000.--.
2. Investitionsbeitrag: Der VJPS ersuchte den Regierungsrat des Kantons Schaffhausen um einen Investitionsbeitrag. Der Regierungsrat hat am 18.05.2010 einen Beitrag in der Höhe von Fr. 180'000.-- für den Umbau der Liegenschaft Webergasse 2 / 4, 8200 Schaffhausen zugesprochen, unter der Bedingung, dass die Stadt Schaffhausen einen gleich hohen Beitrag beschliesst.

Aus den Reihen der GPK-Mitglieder wurde ein Antrag auf Nichteintreten gestellt und, wie Ihnen am Anfang mitgeteilt, stimmten die GPK Mitglieder mit 3 : 3 Stimmen, bei einer Abwesenheit, mit Stichentscheid des GPK-Präsidenten auf Nichteintreten auf die Vorlage vom 13. Oktober 2009.

Dass der Stadtrat und einige Mitglieder der GPK über diesen Ausgang nicht erfreut waren, dürfte klar sein. Es ist mir jedoch wichtig, auch wenn die Diskussionen einige Male sehr heftig und hitzig waren, Stadtrat Peter Käppler für die stets offene Information zu danken.

Auch wenn Sie zwischenzeitlich einen schriftlichen Ergänzungsantrag für den Fall eines Eintretens, datiert vom 17. August 2010 vom Stadtrat mittels Post - das Schreiben habe ich am letzten Samstag den 21. August 2010 erhalten - zugestellt bekommen, bitte ich zu bedenken, dass wir in der GPK über dieses Schreiben aus zeitlichen Gründen nicht mehr diskutieren konnten. Dass weder ich als Präsident, noch die GPK-Mitglieder als prüfende Kommission früher informiert wurden, zeigt wie wichtig es ist, dass der Stadtrat nochmals eine neue Vorlage ausarbeitet und klar wie folgt aufzeigt:

1. Die Frage Baurecht oder Verkauf ist grundsätzlich abzuklären.
2. Die sozialpolitischen Zielsetzungen der Stadt Schaffhausen sind anzuwenden und aufzuzeigen. Es muss aufgezeigt werden, ob ein Verkauf zur Schaffung von preisgünstigem Wohnungsbau oder für eine soziale Einrichtung an eine entsprechende geeignete Organisation oder Trägerschaft möglich, beziehungsweise sinnvoll ist.
3. Die ökologischen Zielsetzungen sind anzuwenden. Es ist aufzuzeigen, wie die städtebaulichen Anliegen durchzusetzen sind.
4. Ein aktiver und strategisch ausgerichteter Umgang des Stadtrates mit dem Gut „Immobilie“ eröffnet finanzielle Spielräume für die stadträtlichen Kerngeschäfte und muss deshalb erste Priorität haben.

Ich bitte Sie auf die Vorlage vom 13. Oktober 2009 nicht einzutreten. Damit geben wir dem Stadtrat den Weg frei für eine effiziente und wesentlich professionellere neue Vorlage. “

Rainer Schmidig (EVP)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

”Der GPK-Präsident hat Ihnen die Verhandlungen geschildert und den von der GPK verabschiedeten Antrag vorgestellt. Ich stehe hier als Vertreter der Minderheit der GPK. Im Namen dieser Minderheit stelle ich Antrag auf Eintreten auf die Vorlage des Stadtrates.

Der Ergänzungsantrag des Stadtrats vom 17. August 2010 beinhaltet nichts anderes als das, was wir in der GPK bereits behandelten. Sämtliche Informationen, die auf diesem Antrag aufgeführt sind, lagen der GPK vor und wurden dort auch ausführlich diskutiert. Beide Gebäude stehen zurzeit leer; es sieht so aus, als ob dies weiterhin bleiben würde. Das ist für die Stadt sehr unbefriedigend und verlangt nach einer relativ raschen Lösung. Zudem liegt uns jetzt eine sinnvolle und bereits diskutierte Lösung vor, die vom Kanton ebenfalls unterstützt wird.

Ich bitte Sie auf die Vorlage einzutreten, damit wir diese überhaupt behandeln, diskutieren und hoffentlich auch zu einem guten Ende führen können. “

Thomas Hauser (FDP)

FDP-Fraktionserklärung

”Die FDP-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und den Ergänzungsanträgen des Stadtrates vom 17. August 2010, die ja etwa den ehemaligen Anträgen der GPK vom 24. Juni 2010 entsprechen, zustimmen. Dies aus den folgenden drei Gründen:

1. Mit der leer stehenden und recht verwinkelten Liegenschaft an der Webergasse muss in nächster Zeit etwas geschehen. Der jetzige Zustand ist für das Stadtbild nicht sehr erbaulich.
2. Wenn dem Verein für Jugendprobleme und Suchtmittelfragen VJPS mit dem ehemaligen Jugendhaus und der damals ehemaligen Jugendberatung gedient ist, erachten wir dies für eine sinnvolle Nutzung - gewisse Institutionen scheinen teilweise an ihren Ursprungsort zurückzukommen.
3. Dass die Liegenschaft saniert werden muss, ist klar. Wenn sich der Kanton an den Sanierungskosten mit einem Beitrag von Fr. 180'000.-- beteiligt, sind wir auch mit dem gleich lautenden Beitrag der Stadt einverstanden. Wobei man sich hier, wie schon beim Betrieb des Jugendhauses, fragen muss, was leisten die andern Gemeinden, die auch von den Diensten des VJPS profitieren? Auf diese alt bekannte und knifflige Frage wird man aber hier und heute keine Antwort bekommen. Man muss aber immer und immer wieder auf sie zurückkommen. Dieser happige Sanierungsbeitrag ist eine Art Zentrumsleistung der Stadt, die nebst dem Kantonsbeitrag die nutzniessenden Gemeinden eigentlich nicht von einem Sanierungsbeitrag entbindet. Wie beim Jugendhaus gilt auch hier, steter Tropfen höhlt den Stein. Es gilt für den Verein wie auch für die Stadt mit anderen Gemeinden zu verhandeln.

Die **FDP-Fraktion** wird den Nicht-Eintretensantrag der GPK nicht unterstützen. Wir werden auf die Vorlage eintreten und, wie gesagt, den Anträgen des Stadtrates vom 17. August 2010 zustimmen. “

Dr. Cornelia Stamm Hurter (SVP)

SVP/SVJP/EDU-Fraktionserklärung

”Die SVP/JSVP/EDU-Fraktion unterstützt den Antrag der GPK auf Nichteintreten.

Unsere Fraktion ist gegen eine Vergabe der Liegenschaft "Zum goldenen Lämmlein/Zum Geldmangel" im Baurecht und zwar aus folgenden Gründen:

Der Schätzer des AGS, Beat Häberli, hat dargelegt, dass das Objekt nicht für die anvisierte Nutzung geeignet ist. Die hohen Investitionskosten, die der VJPS

aufzubringen hat, sind durch die mangelnde Eignung des Objektes bedingt. Diese enorm hohen Investitionskosten haben auch dazu geführt, dass der VJPS im Rahmen eines Privatgutachtens auf einen anderen Substanzwert gekommen ist. Geht man aber von einer rein ertragsorientierten Schätzung aus, so ist ein Substanzwert von Fr. 515'000.-- realistisch. Wie auch schon vom GPK-Präsidenten erwähnt, findet es unsere Fraktion mehr als unglücklich, dass diese Liegenschaft nie ausgeschrieben wurde. So herrscht im Endeffekt auf allen Seiten mittlere bis grössere Unzufriedenheit.

Unsere Fraktion spricht sich für einen Freihandverkauf ohne Auflagen aus. Die Liegenschaft ist als entbehrlich zu betrachten. Der Schätzer des AGS hat den Verkehrswert der Liegenschaft bei einem Freihandverkauf auf rund Fr. 650'000.-- bis Fr. 700'000.-- angesetzt.

An dieser Stelle möchte ich noch darauf hinweisen, dass sich unsere Fraktion nicht generell gegen einen Beitrag an den VJPS ausgesprochen hat. Nur finden wir, dass das Geld für das falsche Objekt gesprochen wird. Wir wollen nicht, dass gutes Geld in Beton investiert wird, sondern es sollte in erster Linie dem Kerngeschäft des VJPS, nämlich der Prävention und Suchtberatung dienen. Was aber hier gemacht wird, ist vergebene Liebesmüh am falschen Objekt.

Die **SVP/JSVP/EDU-Fraktion** wird daher dem Antrag der GPK folgen und auf die Vorlage nicht eintreten. Falls wider Erwarten doch darauf eingetreten wird, werden wir nicht zustimmen.

Peter Möller (SP)

SP/AL-Fraktionserklärung

"Die **SP/AL Fraktion** unterstützt den gestellten Eintretensantrag der GPK-Minderheit, denn wir möchten über die Vergabe der Liegenschaften "Zum goldigen Lämmlein/ Zum Geldmangel" inhaltlich diskutieren, und ich kann Ihnen bereits jetzt bekannt geben, dass wir dem abgeänderten Antrag des Stadtrates positiv gegenüber stehen.

Dies vor allem aus folgenden Gründen. Ein grosser, bereits in der GPK angesprochener Knackpunkt der Vorlage, der Substanzwert der Liegenschaften, konnte mit den jetzt vorliegenden Ergänzungsanträgen des Stadtrats vom 17. August 2010 bereinigt werden.

Dass die Liegenschaften aufgrund ihrer Struktur für die geplante Nutzung nicht optimal sind, wird auch von unserer Seite nicht bestritten. Doch wirklich optimale Strukturen für eine Nutzung finden sich ohnehin nur bei Neubauten, wo nach den Bedürfnissen der späteren Benutzer gebaut werden kann. Zudem sind die in den Liegenschaften "Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel" vorhandenen Strukturen wohl für keine Nutzung richtig passend, wenn man die früher separaten Liegenschaften nach ihrer Zusammenführung prüft. Wichtiger scheint mir aber, dass der VJPS als Baurechtsnehmer in Kenntnis der Raumstrukturen bereit ist, mit und in diesen Liegenschaften zu arbeiten.

Des Weiteren muss festgestellt werden, dass die Lage für die geplante Nutzung als Fachstelle für Gesundheitsförderung, Prävention und Suchtberatung optimal ist. Sie liegt in der Nähe der Altstadtschulen, mitten in der Altstadt und zudem auch unmittelbar neben dem Jugendcafé, das heisst sehr gut erreichbar für Schüler oder auch Passanten, die sich beraten oder auch nur informieren lassen wollen. Aus

unserer Sicht überwiegen daher die positiven Aspekte, weshalb wir mit Überzeugung auf die Vorlage eintreten werden, und ich Sie bitte, dies ebenfalls zu tun.

Da nun eine sinnvolle Nutzung über ein Baurecht möglich ist, erscheint uns auch die Ausarbeitung weiterer Vorschläge zur Nutzung oder Verkauf dieser Liegenschaften nicht notwendig. “

SR Peter Käppler

Stellungnahme

”Ich bedanke mich bei Walter Hotz (FDP), GPK-Präsident, für seine Berichterstattung und schliesse darin auch die weiteren Sprechenden der GPK ein. Walter Hotz hat es bereits erwähnt, in der GPK wurde detailliert diskutiert, aber auch viel gelernt über Substanz- und Schätzwerte beispielsweise; der Lernprozess war für alle Beteiligten positiv. Die Diskussion habe ich als sachbezogen und interessiert an der Sache empfunden. Daher erscheint es mir nicht negativ, wenn heute Abend grundlegende Differenzen vorliegen. Alle Beteiligten haben sich zum Wohl des Objektes, aber auch der Stadt und ihrer “Kasse” eingesetzt.

Trotzdem bittet Sie der Stadtrat der Vergabe der Liegenschaft “Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel” im Baurecht an den Verein Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe VJPS zuzustimmen und auf die Vorlage einzutreten.

Der Stadtrat steht nach wie vor zu der langwierig ausgehandelten Lösung mit dem VJPS und hat eine andere Haltung als die Mehrheit der GPK. Dies hat mit der Geschichte der Liegenschaft, aber auch mit der Chance diese schwierigen Liegenschaften überhaupt zu nutzen, zu tun; aber auch damit, dass mit dem VJPS ein Baurechtnehmer zur Verfügung steht, welche in Schaffhausen eine anerkannte soziale Institution ist und einen sinnvollen Zusammenschluss ihrer verstreuten Büros und Beratungsstellen machen kann, nota bene am richtigen Ort für den VJPS.

Die 1592 erbaute Liegenschaft wurde von 1976 bis 2008 als Jugendhaus genutzt und steht seither leer. Dass es sich nicht um eine einfache Liegenschaft handelt zeigt sich daran, dass sie, wie es die Namen schon ausweisen, aus ursprünglich zwei Hausteilen besteht. Durch verschiedene Umbauten wurde auch die Nutzung geändert und die frühere Trennung im Erdgeschoss mehrmals unterbrochen. Die feuerpolizeilichen Auflagen bezüglich eines Umbaus sind ebenfalls erheblich. Eine Nutzung als reine Wohnbaute hätte erhebliche Aufwendungen für einen Käufer zur Folge, was den Verkehrswert der Liegenschaft massiv senken dürfte, zumal die Lage für Wohnungen nicht gerade optimal ist. Nach dem Auszug der Jugendarbeit war es für die Immobilienabteilung nicht einfach eine Nachfolgenutzung zu finden, dies aus den oben genannten Gründen.

Die Anfrage des VJPS stiess darum beim Baureferat auf positives Echo und kam einer Ausschreibung zuvor. Grundsätzlich sind wir mit der Meinung der SVP und auch der GPK einverstanden, dass Baurechtliegenschaften auszuschreiben sind. Eine Ausnahme kann meiner Meinung jedoch gemacht werden, wenn es um eine Vergabe im öffentlichen Interesse geht. Das ist hier aus Sicht des Stadtrats ausgewiesen. Deshalb wurde nach Eingang der Anfrage vom VJPS auf eine Ausschreibung verzichtet. Dies bedeutet keinesfalls eine Abkehr von der grundsätzlichen Praxis einer Ausschreibung (bei Verkäufen und Baurechtsvergaben).

Über den Grundsatz einer Vergabe im Baurecht waren sich die beiden Parteien

schnell einig. Ein Gesamtverkauf oder eine Vermietung wäre ebenfalls möglich gewesen. Langwieriger waren aber die Verhandlungen über den Preis, weil dem VJPS der Schätzwert über den Substanzwert von Fr. 515'000.-- zu hoch erschien, zumal auch noch Investitionen zur Sanierung und Nutzung der Liegenschaft erfolgen müssen. Dies ist verständlich, der VJPS ist keine Profitorganisation, sondern ein Verein, der sich der Wohltätigkeit verschrieben hat und auf seine Finanzen achten muss. Trotzdem wurde von Seiten der Stadt der Spielraum ebenfalls als klein betrachtet, da sie am vom AGS festgelegten Schätzwert, gerade auch im Hinblick auf die Vergabepraxis des GrSR, nicht abweichen wollte.

Um die Finanzierung für den VJPS trotzdem zu ermöglichen und eine für Stadt und Kanton befriedigende Lösung zu erzielen, konnten sich die Parteien darauf einigen, dass beide einen Baubeitrag von je Fr. 180'000.-- an den Umbau leisten. Anfänglich lautete das Gesuch auf Fr. 200'000.--, der Regierungsrat hat Fr. 180'000.-- bewilligt, unter der Bedingung, dass die Stadt den gleichen Beitrag leistet. Thomas Hauser hat das Thema der Beiträge von anderen Gemeinden aufgeworfen, das sicher nicht zu verneinen ist. Trotzdem kann der vorliegende Vorschlag als klassische Win-win-Lösung betrachtet werden, weil

1. beide Problemliegenschaften endlich einer Nutzung zugeführt werden können, welche Sinn macht und die Stadt netto einen Beitrag von Fr. 335'000.-- bei der Abgabe im Baurecht erhält,
2. der Kanton als Leistungsbesteller durch seinen Beitrag die Zukunft des VJPS sichern kann und über die Leistungsvereinbarung keine höheren Mieten wie bei der heutigen Lösung bezahlen muss,
3. der 1981 gegründete VJPS endlich sein Ziel verwirklichen kann, an einem Standort seine Beratungsstellen zusammenzulegen und so ihre Dienstleistungen effizienter und näher bei den Hilfesuchenden anzubieten, was sicherlich ein Vorteil für die öffentlichen Finanzen ist.

Die notwendige Finanzierung seitens des VJPS für den Umbau ist durch den Verkauf einer nicht mehr benötigten Liegenschaft gesichert.

Die Variante, wie sie von der GPK-Mehrheit beantragt wird, nämlich Rückweisung der Vorlage und Ausschreibung zum freihändigen Verkauf, hätte aus Sicht des Stadtrates verschiedene Nachteile. Abgesehen vom weiterhin ungelösten Problem des VJPS könnte im freihändigen Verkauf kaum ein höherer Preis erzielt werden, weil der Schätzwert für den Verkauf Fr. 645'000.-- beträgt (diese Zahl wurde auch von Dr. Cornelia Stamm Hurter erwähnt). Realistischerweise müssten von diesem Betrag die erhöhten Aufwendungen der Denkmalpflege und der Feuerpolizei von rund Fr. 127'000.-- abgezogen werden, das heisst, bestenfalls könnte ein Preis von ungefähr Fr. 518'000.-- erzielt werden; dies wurde auch vom AGS bestätigt.

Dieser Betrag entspricht dem netto erzielten Preis der Baurecht Vergabe von Fr. 335'000.-- zuzüglich Landwerts von Fr. 196'000.-- im Baurecht. Insofern ist es rein ertragsmässig betrachtet eigentlich neutral. Wenn die Liegenschaften zum freihändigen Verkauf angeboten werden, besteht aufgrund der weniger hohen Attraktivität der Liegenschaft wie im Fall Haus "Zur Wasserquelle" die Gefahr, dass die Liegenschaft noch länger leer steht bis endlich ein Käufer gefunden werden kann.

Ebenso muss die Kritik an der Eignung der Liegenschaft aus Sicht des Stadtrats relativiert werden. Natürlich verfügt die Liegenschaft nicht über optimale

Bedingungen für Büro und Beratungsmöglichkeiten, solche sind praktisch nie in Altstadthäusern zu finden. Diese Tatsache wurde unsererseits nie verheimlicht. Der VJPS müsste in ein neues, modernes Bürogebäude einziehen oder in ältere, bereits bestehende Büroräumlichkeiten ausweichen. Aber der Hauptgrund, der dafür spricht, dass gerade die Webergasse in der Nähe der Schulen und des Jugendtreffs der geeignete Standort darstellt, wiegt den Nachteil bedingt durch die Gebäudestruktur aus Sicht des VJPS und des Stadtrates mehr als auf.

Aus diesen Gründen bittet Sie der Stadtrat auf die Vorlage einzutreten und um Zustimmung des Ihnen zugestellten Ergänzungsantrages. Ich möchte mich an dieser Stelle dafür entschuldigen, dass dieser Antrag sehr kurzfristig bei Ihnen eingetroffen ist. Der Stadtrat beabsichtigte ursprünglich, den Antrag heute in der Ratssitzung zu verteilen, sofern das Parlament Eintreten beschliesst. Über die Stadträte wurden die Fraktionen an ihrer letzten Sitzung darüber orientiert. Dabei ist uns nicht bewusst gewesen, dass gerade die SVP nicht im Stadthaus vertreten ist, daher konnte die geplante Information nicht stattfinden. Deshalb erfolgte der Versand an alle Ratsmitglieder erst am vergangenen Freitag. Für die Zukunft wird dieser Prozess verbessert. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, anlässlich einer Ratssitzung Anträge stellen zu können. Es ist aber im Sinne einer guten Debatte, wenn Ihnen solche Anträge frühzeitig zugestellt werden. “

Die **Ratspräsidentin, Theresia Derksen (CVP)**, stellt fest, dass ein Antrag auf Nichteintreten sowie ein Gegenantrag vorliegen.

Abstimmung

Der Grosse Stadtrat heisst Eintreten auf die Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2009 mit 23:9 Stimmen gut.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Edgar Zehnder (SVP)**, verliest die Seiten 1-6, die Beilage sowie die vom Stadtrat mit Datum 17. August 2010 gestellten Ergänzungsanträge wie folgt:

Wortmeldungen zur Vorlage, Seite 2/Baurechtsinteressent:

Josef Eugster (SVP):

”Ich frage mich, warum man ausgerechnet in diesem Fall nicht auf unsere Fachleute hört, die das Objekt für den Verwendungszweck als nicht geeignet beurteilen. Ich bin hundert Prozent sicher, dass ein Baurecht wie das vorgesehene zu einem Fass ohne Boden führt, die getätigten Investitionen in den Sand gesetzt werden und die Liegenschaften wahrscheinlich nie mehr verkäuflich sein werden. Ich mache beliebt, mit dem VJPS anstelle eines Baurechtsvertrages einen Kaufvertrag abzuschliessen. Bei Antrag 2 werde ich meinen Antrag noch entsprechend formulieren. “

Peter Möller (SP):

”Dass die Liegenschaften durchaus für den genannten Zweck geeignet ist, habe ich Ihnen bereits anlässlich der Eintretensdebatte ausgeführt. Abgesehen davon, kann man sich grundsätzlich fragen, ob es Aufgabe dieses Rates ist seine Einschätzung über die Eignung eines Objekts über diejenige des Baurechtsnehmers zu stellen. Dem ist nicht so. Ausserdem bin ich überzeugt, dass der VJPS die Liegenschaft mit eigenen Fachleuten überprüft hat und weiss, ob er das Projekt finanzieren kann oder nicht. Natürlich steht es Josef Eugster frei einen Antrag zu stellen. Ich werden ihn

nicht unterstützen. “

Simon Stocker (AL):

”Ich bin doch etwas überrascht über die Vergesslichkeit der SVP und erinnere mich an die Baurechtsvergabe der Liegenschaft Logierhaus. Auch damals - es ist schon einige Zeit her - war bekannt, dass die Liegenschaft für eine schulische Nutzung nicht optimal war. Sie argumentierten damals, dass es Aufgabe des Baurechtsnehmers und nicht des Parlaments sei, zu beurteilen, ob die vorgesehene Nutzung möglich ist. Es sei nicht Aufgabe des Parlaments, die zukünftige Nutzung zu bestimmen und danach den Baurechtsnehmer auszuwählen. Deshalb ist es Aufgabe des VJPS, die entsprechende Beurteilung vorzunehmen. “

SR Peter Käppler:

”Zur Bemerkung von Josef Eugster möchte ich folgenden Hinweis anfügen: Der VJPS hat bereits mit einem Architekten einen detaillierten Kostenvoranschlag für den Umbau erstellt. Es wurde intensiv geprüft, ob die geplante Nutzung möglich ist und die Bedürfnisse des VJPS realisierbar sind. Der Kostenvoranschlag beläuft sich inklusive Reserven auf Fr. 800'000.-- (Stand 22. Juli 2009). Dieser Betrag und die Kosten für das Baurecht - unter Berücksichtigung der Beiträge, die über die kantonale Leistungsvereinbarung bezahlt werden - waren ein wichtiger Ausgangspunkt für die Berechnung der Finanzierung seitens des VJPS. Aus dem Verkauf einer Liegenschaft entsteht für den VJPS zudem die nötige Finanzierungsmöglichkeit, die nach Ansicht des Baurechtsnehmers realistisch ist. “

ANTRÄGE:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009, dem Antrag der GPK vom 24. Juni 2010 sowie den Ergänzungsanträgen des Stadtrates vom 17. August 2010 betreffend die Abgabe der Liegenschaft GB Nr. 102, Webergasse 2/4, “Zum goldigen Lämmlein/Zum Geldmangel”, im Baurecht. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der städtischen Liegenschaft GB Nr. 102 im Umfang von 129 m², im Baurecht an den Verein für Jugendprobleme und Suchtmittelfragen, VJPS, Neustadt 17, 8200 Schaffhausen, zu. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

Wortmeldung Josef Eugster (SVP):

”Ich werde keinen neuen Antrag formulieren und kann Ihnen an dieser Stelle mit hundertprozentiger Überzeugung voraussagen, dass das Geschäft fallieren wird. Meine Meinung wurde durch die Aussage von Simon Stocker bestärkt, der in seinen Ausführungen eine Parallele zum Logierhaus zieht, obwohl es sich beim erwähnten Geschäft um eine ganz andere Ausgangslage handelt. In ein paar Jahren kann ich Ihnen vielleicht beziffern, wie viel Geld in den Sand gesetzt wurde. “

- 3 Der Substanzwert des Gebäudes Vers.-Nr. 419 wird gemäss Schätzung des Amtes für Grundstückschätzungen auf Fr. 515'000.-- festgelegt. Im Übrigen gelten die Baurechtsbedingungen gemäss Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2009. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

- 4 Der Grosse Stadtrat bewilligt unter Vorbehalt der Zustimmung des Regierungsrates zum vom Kanton in Aussicht gestellten Beitrag in der Höhe von Fr. 180'000.-- einen Baubeitrag in der Höhe von Fr. 180'000.-- an den VJPS für den Umbau der Liegenschaft Webergasse 2/4, 8200 Schaffhausen.
Kein Gegenantrag, so beschlossen.

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst in seiner Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2009 und den vom Stadtrat gestellten Ergänzungsanträgen vom 17. August 2010 mit 23 : 9 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 3 VdSR Haus "Zur Wasserquelle" Vordergasse 26, Sanierung vom 26. Januar 2010

Hermann Schlatter (SVP)

Bericht der GPK

"Im Namen der GPK darf ich Ihnen heute die Vorlage vom 26. Januar 2010 betreffend die Sanierung Haus „Zur Wasserquelle“ präsentieren. Dieses Geschäft beschäftigte die GPK während mehreren Sitzungen und dies schon in der letzten Amtsperiode. Ich gehe davon aus, dass Sie alle den schriftlichen Bericht des Stadtrates gelesen haben, weshalb ich auf eine ausführliche Vorstellung verzichten werde.

Das Doppelhaus „Zur Wasserquelle“ und "Zur Zieglerburg" wurde von Franz von Ziegler-von Waldkirch 1738 gebaut. Das wunderschöne barocke Stadtpalais weist nicht nur eine palazzoähnliche Fassade auf, auch das Innere hat aus denkmalpflegerischer Sicht eine hohe Bedeutung. Die Liegenschaft ging 1954 für Fr. 120'000 in den Besitz der Stadt über. In den Büchern ist sie heute, da noch Verwaltungsvermögen, mit Franken 1 bilanziert. Bis Ende 2007 beherbergte das Gebäude in den drei oberen Stockwerken das Betriebs- und Konkursamt.

Im Hinblick auf die Nutzungsänderung, das Betriebs- und Konkursamt ist bekanntlich aus Platzgründen an den Münsterplatz umgezogen, veranlasste der Stadtrat beim Amt für Grundstückschätzungen eine Schätzung. Aufgrund dieser Schätzung erfolgte eine Ausschreibung im Baurecht. Darauf meldeten sich zwar Interessenten, zu einer Abgabe kam es aber nicht, unter anderem wurde der ermittelte Wert für das Baurecht dafür verantwortlich gemacht. Dieser hätte deutlich gesenkt werden müssen.

Mangels Baurechtsinteressenten beantragte deshalb der Stadtrat im Budget 2009 die Liegenschaft für Fr. 1,5 Mio. zu sanieren. Geplant war, die drei oberen Stockwerke in Wohnungen zurückzuführen. Weil das Objekt bis anhin als Verwaltungsgebäude genutzt war, bedingt dies den Einbau von Küchen und Bädern, was mit entsprechend hohen Kosten verbunden ist. Bei der Budgetberatung im Herbst 2008 hat die GPK dann vom Stadtrat verlangt, für dieses Geschäft eine separate Vorlage auszuarbeiten.

Am 16. Juni 2009 unterbreitete der Stadtrat dem Grossen Stadtrat das Konjunkturprogramm 2009, in welchem als dringliche Massnahme die Sanierung der

Liegenschaft „zur Wasserquelle“ für Fr. 1,5 Millionen enthalten war. Erst Ende September 2009, als sich am Konjunkturm Himmel bereits wieder erste Silberstreifen zeigten, wurde dieses Geschäft erstmals in der GPK beraten. Dabei zeigte sich, dass auch die GPK in der heutigen Zusammensetzung mit dem Vorgehen nicht einverstanden war.

Sie verlangte einerseits Klarheit über die konkrete Immobilienbewirtschaftungsstrategie, aber auch einen aktuellen Finanzplan. Dabei äusserten sich die bürgerlichen Vertreter innerhalb der GPK klar dahingehend, dass sie einen Freihandverkauf bevorzugten, so wie dies der Kanton mit freigewordenen Verwaltungsliegenschaften mache. Ihrer Ansicht nach sei das Baurecht für konventionelle Anleger nicht besonders attraktiv. Man einigte sich, über das Projekt Wasserquelle separat und nicht im Rahmen des Konjunkturprogramms zu diskutieren.

An ihrer Sitzung vom 25. März 2010, an welcher nebst dem zuständigen Stadtrat Peter Kämpfer auch Roger Düring, Leiter Immobilien, und Matthias Kobelt, Abteilungsleiter Hochbauten, zugegen waren, wurde erstmals über die jetzige Vorlage diskutiert. Dabei zeigte der Baureferent nochmals auf, warum der Stadtrat die Meinung vertritt, dass eine Sanierung und Umbau in Wohnungen durch die Stadt selbst die richtige Lösung sei. So stünde die Liegenschaft nun seit Ende 2007 leer, trotz verschiedener Anläufe (zwei Ausschreibungen im Baurecht) konnten keine Interessenten gefunden werden. Der Stadtrat sei überzeugt, mit der Vorlage und dem beschriebenen Sanierungskonzept hoch stehenden Wohnraum zu schaffen, zudem sei das Kapital von Fr. 1,5 Millionen gut eingesetzt. Ferner könne die Stadt so auf die Vermietung Einfluss nehmen. Ein Verkauf könne nur zu einem massiv tieferen Preis erfolgen, was für die Stadt ein Verlustgeschäft wäre.

In der Folge entstand eine intensive, teilweise sehr hitzig geführte Diskussion, speziell auch über die von der Verwaltung errechnete und in der Vorlage ausgewiesene Rendite. Insbesondere bei der Grundsatzfrage, ob es zu den Kernaufgaben der Stadt gehöre, Liegenschaften zu sanieren und zu vermieten, oder ob dies nicht besser privaten Investoren überlassen würde, zeigte sich, dass zwischen Links und Rechts eine völlig andere Auffassung besteht. So wurde von bürgerlicher Seite eingebracht, dass es sehr wohl Interessenten für die Liegenschaft gäbe, nur seien diese eben an einem Freihandverkauf und nicht an einer Abgabe im Baurecht interessiert.

Auch wurde vorgebracht, das Immobilienbewirtschaftungskonzept, so wie es der Kanton erstellt hat, würde immer noch fehlen und im Rahmen der letzten Budgetberatung zum Budget 2010 sei gewünscht worden, die Liegenschaften Wasserquelle und Marienstift in einer Vorlage zusammenzufassen. Weiter wurde in Frage gestellt, ob die Aufteilung in Neuinvestition und gebundene Ausgaben, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, korrekt sei, oder ob es sich, da die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt wird und damit eine Zweckänderung erfährt, nicht schon deshalb um Neuinvestitionen handle. (Erlauben Sie mir die Bemerkung, dass wir für die Weiterverwendung der Liegenschaft Marienstift bis heute noch keine Vorlage haben).

Der zuständige Baureferent verteidigte das Vorgehen, das Objekt Wasserquelle sei für eine Grundsatzdiskussion nicht geeignet, zudem habe sich der Stadtrat für die so genannte Drittelsregelung Baurecht, Verkauf und Sanierung/Vermietung durch die

Stadt entschieden. Die Zahlen seien professionell und fundiert erarbeitet worden, es sei deshalb in erster Linie ein politischer Entscheid, welcher bei diesem Geschäft gefällt werden müsse.

Weil gewisse Fragen nicht beantwortet werden konnten, verlangte die GPK deshalb von der Verwaltung folgende Punkte abzuklären:

1. Sorgfältige und nachvollziehbare Ermittlung eines möglichen Verkaufspreises der Wasserquelle sowie
2. Abklärung der rechtlichen Bedenken bezüglich gebundener Ausgaben/Neuinvestitionen bedingt durch den Transfer vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen, respektive der Nutzungsänderung.

Zur nächsten Sitzung vom 6. Mai 2010, an welcher der Sprechende entschuldigt war, wurde auch Architekt Beat Häberli, beauftragter Schätzer des Amtes für Grundstückschätzungen beigezogen. Dieser hatte die Aufgabe, die GPK insbesondere über den Einfluss von Auflagen bei einem Verkauf auf den Verkaufspreis und damit auf die Rendite zu informieren. Bezüglich Wasserquelle stehen zwei Varianten im Raum: Verkauf (mit oder ohne Auflagen) oder Nutzung mit Sanierung seitens der Stadt. Je nach angestrebter Strategie seitens der Stadt (Wohnnutzung oder einfache Dienstleistung wie Arztpraxis, Anwaltskanzlei) verändert sich für einen zukünftigen Investor seine erwartete höchstmögliche Ertragssituation. Eine Wohnnutzung generiert zwar hohe Initialkosten, die einen gewissen Renditeverlust auf das eingesetzte Kapital zur Folge haben, auf der anderen Seite schafft die Stadt damit neuen Wohnraum in der City. Eine reine Büronutzung würde den Kapitalertrag wesentlich verbessern, da weniger investiert werden muss. Es sei grundsätzlich ein politischer Entscheid, ob Nutzungseinschränkungen seitens der Stadt an zukünftige Investoren formuliert werden, welche gewisse Rentabilitätseinbussen durch Vorinvestitionen (Nasszellen, Küchen bei Wohnungsnutzung) verursachen oder ob beispielsweise eine Kleingewerbe- oder Büronutzung angestrebt wird. Die Ermittlung eines realistischen Verkehrswertes würde aber immer auf einer eindeutigen Definition der zukünftigen Nutzung basieren, so die Ausführungen von Architekt Häberli.

Nach vertiefter Diskussion, an welcher nebst den Verkehrswertberechnungen und den Renditeüberlegungen auch nochmals die drei nachfolgenden Fragen besprochen wurden:

1. Volksabstimmung bei einem Verkaufswert über Fr. 1,2 Mio., wobei der Erlös dem Konto Rahmenkredit, der für Liegenschaftskäufe zur Verfügung steht, zugeführt würde.
2. Gebundene Ausgaben oder Neuinvestition infolge Nutzungsänderung.
3. Freihandverkauf oder eigene Sanierung

erteilte die GPK der Verwaltung den Auftrag weitere Abklärungen für eine allfällige Wertschätzung vorzunehmen:

1. Verkauf der Liegenschaft ohne Auflagen
2. Verkauf der Liegenschaft mit Auflagen Wohnen
3. Sanierung durch die Stadt

Zudem verlangte die GPK Einblick in die Detailunterlagen wie Schätzungen et cetera.

An einer weiteren Sitzung der GPK, die am 14. Juni 2010 stattfand, lagen der Kommission die von der Verwaltung erarbeiteten Werte vor, diese sehen wie folgt aus:

1. Verkauf der Liegenschaft ohne Auflagen für Fr. 1'375'000.--
2. Verkauf der Liegenschaft mit Auflagen Fr. 910'000.--, wobei dazu noch ein erwartetes Steuersubstrat kapitalisiert wurde
3. Sanierung durch die Stadt im Umfang von Fr. 1,5 Millionen, was zu Mietzinseinnahmen von mutmasslich Fr. 120'000.-- führt, womit sich eine Nettorendite von 5,12% einstellen würde.

Dabei favorisierte der Baureferent den Verkauf mit Auflagen oder die Sanierung durch die Stadt selbst. Nicht ausgehändigt von der Verwaltung wurden die Detailunterlagen der Schätzungen mit der Begründung, diese seien schwer zu verstehen, was bei den GPK-Mitgliedern alles andere als gut ankam.

In der Diskussion zeigte sich schnell, dass die Zurechnung eines kapitalisierten Steuersubstrats nur bei der Variante Verkauf mit Auflage, nicht aber bei der Variante Verkauf ohne Auflagen nach Meinung einzelner GPK-Mitglieder nicht nachvollziehbar sei. Nach derer Auffassung müsste auch bei einem Verkauf ohne Auflagen - denn auch hier werden die Mieter in den Räumen der Wasserquelle Steuersubstrat generieren - die Komponente kapitalisiertes Steuersubstrat zugerechnet werden. Weil dies aber strittig blieb, einigte man sich innerhalb der GPK auf das Dazurechnen dieser Grösse ganz zu verzichten.

Was die Problematik gebundene und nicht gebundene Ausgaben anbelangt, wiesen die SVP-Vertreter auf einen aktuellen Bundesgerichtsentscheid vom 12. März 2009 Nr. 1C 467/2008 und 1C 529/2008 hin. Hier ging es um die Gesamtrenovation mit Wohnungszusammenlegung der Wohnsiedlung Luggweg (eine bestehende rund 40 jährige Züricher Wohnsiedlung, die seit Jahren vermietet wird und sich im Finanzvermögen der Stadt Zürich befindet. Durch Zusammenlegung von Zimmern und Vergrösserung von Bädern und Balkonen soll sie dem modernen Standard angepasst werden). Dabei hat das Bundesgericht entschieden, dass Ausgaben für den blossen Gebäudeunterhalt grundsätzlich als gebunden, solche für die Erweiterung oder die Ergänzung staatlicher Gebäude als neu zu betrachten sind. Ausgaben für den Umbau solcher Gebäude gelten als neu, wenn sie mit einer Zweckänderung verbunden sind. Mit der Umwandlung einer Verwaltungsliegenschaft in eine Wohnliegenschaft liegt aber genau so ein Fall einer Zweckänderung vor, die Ausgaben dafür gelten nicht als gebundene Ausgaben und unterliegen daher der Volksabstimmung.

Aber selbst wenn keine Zweckänderung vorliegen würde, sind die Ausgaben für den Umbau dieses Gebäudes nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung nicht als gebunden zu betrachten, weil die Behörde beim Entscheid über das "Ob" und "Wie" der Aufwendungen eine verhältnismässig grosse Handlungsfreiheit besitzt: *„Überschreiten Modernisierungen den üblichen Standard, spricht dies für das Vorliegen eines erheblichen Entscheidungsspielraums und damit für eine neue Ausgabe“* so das Bundesgericht.

In der stadträtlichen Vorlage wurden die Kosten für den Umbau der Liegenschaft Wasserquelle für Wohnzwecke mit Fr. 1,5 Millionen veranschlagt. Da es sich um eine Zweckänderung handelt, unterliegen diese Kosten zwingend der Volksabstimmung.

Die Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben wie sie auf Seite 4 der Vorlage präsentiert wird, ist damit rechtlich nicht haltbar. Ein Blick auf die einzelnen Kostenpositionen zeigt ganz klar, dass ein Grossteil der Investitionen für Rohbau, Ausbau sowie Honorare ausgegeben wird. Diese Ausgaben sind klar durch die Nutzungsänderung vorgegeben und übersteigen den gemäss Art. 12 lit. d Ziffer 2 der Stadtverfassung relevanten Betrag für eine obligatorische Volksabstimmung deutlich.

Die ursprüngliche stadträtliche Vorlage wäre selbst wenn die Aufteilung in gebundene und nicht gebundene Ausgaben legitim gewesen wäre, aus rechtlicher Sicht nicht vertretbar gewesen. Suspekt macht schon der Umstand, dass mit den Zahlen so jongliert wurde, dass man auf einen Betrag von Fr. 80'000.-- bis zur Klippe einer obligatorischen Volksabstimmung, das heisst bis zu Fr. 600'000.--, kam.

Bei näherer Betrachtung stehen einem schon bei der Aufteilung der Position 25 des Kostenvoranschlags auf Seite 4 der Vorlage in "Sanitäranlagen, Küchen" Fr. 140'000.-- in gebundene Kosten und nur Fr. 35'000.-- in "Neuinvestitionen" alle Haare zu Berge, denn bekanntlich soll mit der Sanierung Wohnraum für gehobene Ansprüche geschaffen werden. Wer schon einmal gebaut hat, weiss, dass wohl kaum drei Küchen für gesamthaft nur Fr. 35'000.-- erhältlich sind, zudem sollen darin auch noch die Kosten für die sanitären Apparate der diversen neuen Badezimmer enthalten sein. Doch gerade Küchen und Bäder sind ja in dieser bisher der Verwaltung dienenden Liegenschaft nicht vorhanden und stellen nach dem zitierten Bundesgerichtsentscheid unbestrittenermassen Kosten einer Neuinvestition dar. Das Baureferat war auch nicht in der Lage, uns in der GPK eine logische Begründung für den Aufteilungsschlüssel der übrigen Positionen zu liefern. Dass die Umbauversion gemäss ursprünglicher Vorlage dem obligatorischen Referendum unterliegt, wurde schlussendlich auch vom Baureferenten akzeptiert.

Damit ergab sich eine neue Ausgangslage. So bedarf es nicht nur für die Variante Verkauf ohne Auflage, bei welcher die Spezialisten davon ausgehen, dass ein Preis um die Fr. 1'375'000.-- erzielt werden könnte, zwingend einer Volksabstimmung, sondern auch bei einer eigenen Sanierung für Fr. 1.5 Millionen, welche eine Zweckänderung der Liegenschaft bewirkt und Neuinvestitionskosten von wohl weit über Fr. 600'000.-- beinhaltet.

Aufgrund dieser neuen Situation wurde der Erfolg einer Volksabstimmung für eine Sanierung von den GPK-Mitgliedern mehrheitlich angezweifelt. Stadtrat Peter Kämpfer analysierte die Situation neu und meinte, Ziel des Stadtrates sei, baldmöglichst Handlungsfreiheit betreffend zukünftige Neunutzung zu erreichen. Er stellte fest, dass mit der Variante „Verkauf mit Auflage für Fr. 910'000.--“ drei sehr schöne Wohnungen an bester und ruhiger Altstadtlage gebaut werden könnten. Diese Variante hätte den Vorteil, dass keine obligatorische Volksabstimmung notwendig würde, denn eine solche würde bestimmt zu einer weiteren Verzögerung um ein ganzes Jahr führen. Auch äusserte er sich so, dass der Stadtrat mit der Variante „Verkauf mit Auflage“ leben könne.

Innerhalb der GPK wurde noch diskutiert, ob vor dem Entscheid des Grossen Stadtrates nicht noch ein gewisser Markttest, indem zum Beispiel drei lokale Immobilienhändler für ein Angebot eingeladen werden, mehr Transparenz brächte. Die bürgerlichen Vertreter warfen ein, dass mit der Variante „Verkauf mit Auflage“ Fr. 465'000.-- verschenkt würden, respektive dass ihnen die Auflage zum Einbau von Wohnungen nicht so viel wert sei. Denn ob ein Investor tatsächlich ohne Auflagen

anstelle des geforderten Wohnraums Büros einbaut, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Allenfalls liesse sich bei einem Verkauf ohne Auflagen auch ein Liebhaber für diese schöne Liegenschaft finden, der auch ohne vertragliche Verpflichtung bereit ist, Wohnungen einzubauen. Dazu kommt, dass bei einem Verkauf, auch mit Auflagen, die Stadt so oder so nicht mehr auf die Qualität der künftigen Mieter, das heisst auf die Mieterwahl, Einfluss nehmen kann.

Laut Verwaltung kann aber ein solcher Markttest, das heisst eine Ausschreibung ohne Rückendeckung des Parlaments, nicht durchgeführt werden und hätte auch keinerlei repräsentativen Charakter, insbesondere dann nicht, wenn das Parlament *nachträglich* die Vorgaben ändern würde.

Nach eingehender Diskussion und langen Abklärungen ist die GPK einstimmig auf diese Vorlage eingetreten. Weil sich abzeichnete, dass ein Verkauf ohne Auflagen von den bürgerlichen GPK-Mitgliedern favorisiert wurde, liess GPK-Präsident Hotz zuerst über diese Variante abstimmen. Bei sechs Anwesenden ergab sich eine Stimmengleichheit. Mit Stichtentscheid des Präsidenten beantragt Ihnen die GPK die Liegenschaft „zur Wasserquelle“ für mindestens Fr. 1,2 Millionen freihändig und ohne Nutzungsaufgaben zu verkaufen, wobei der Beschluss des Grossen Stadtrates der obligatorischen Volksabstimmung untersteht. Über den zwischenzeitlich vom Stadtrat beschlossenen Kompromissvorschlag, nämlich den Verkauf mit Teilaufgabe, das heisst Wohnnutzung ab dem 2. Stock aufwärts, zu einem Mindestpreis von einer Million Franken wurden weder GPK-Präsident Hotz noch die SVP-Fraktion rechtzeitig informiert.

Diese Informationspanne passt zum Bild, das sich bei der Beratung dieses Geschäftes von Seiten der Verwaltung widerspiegelte. Ich hoffe sehr, dass wir inskünftig wieder über seriös vorbereitete Vorlagen beraten können. Insbesondere geht es aus meiner Sicht nicht an, dass mit Lockvogelaussagen, so wie dies die Discounter tun, versucht wird, uns Parlamentarier zu beeinflussen. Denn kein freiberuflicher Immobilienberater würde bei einem solchen Geschäft eine Bruttorendite von 8,5% gegenüber seiner Kundschaft ausweisen. Was interessiert, ist das, was gesamthaft unter dem Strich für die Kommune bleibt, und das ist bekanntlich das Netto, oder im vorliegenden Geschäft, die Nettorendite. Ich danke dafür.

Es folgt nun noch die Erklärung der **Fraktion SVP/JSVP/EDU**:

Die Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und den Antrag der GPK geschlossen unterstützen. Vom Kompromissvorschlag des Stadtrates, der nach unserer Fraktionssitzung bekannt wurde, hält unsere Fraktion nichts. Die Fraktion sieht im Verkauf mit Auflagen einen unnötigen staatlichen Eingriff, denn eingegriffen wird so oder so schon bei dieser Liegenschaft, nämlich mit Auflagen von Seiten der Denkmalpflege und der Feuerpolizei. So gilt es unter anderem das offene, barocke Treppenhaus brandschutzmässig abzusichern und die vielen schönen Stukkaturdecken und Wandmalereien zu erhalten.

Zudem ist die Fraktion davon überzeugt, dass auch ein privater Investor, bei einem Verkauf ohne Auflagen, mehrheitlich Wohnungen in die oberen Stockwerke einbauen wird. Insbesondere mit Blick auf die Abstimmung vom kommenden Wochenende, ich spreche die Steuersenkungsinitiative an, sieht die SVP/JSVP/EDU-Fraktion hier für die Gegner der Initiative die Möglichkeit zu beweisen, dass auch sie gewillt sind, haushälterisch mit den vorhandenen Ressourcen umzugehen. Und nicht einfach

mindestens Fr. 200'000.--, entsprechend 0,2 Steuerprozent, nutzlos den Rhein runter zu spülen, denn das ist die Differenz zwischen dem Mindestverkaufspreis ohne Auflagen für Fr. 1,2 Millionen gemäss GPK-Antrag zum nachträglichen Kompromissvorschlag des Stadtrates mit Auflage, Wohnnutzung ab dem 2. Stock aufwärts, zu mindestens einer Million Franken. “

Christa Flückiger (SP)**SP/AL-Fraktionserklärung**

”Die SP/AL-Fraktion hat sich sehr intensiv und kritisch über die Zukunft der Wasserquelle beraten und sich ihren Entscheid nicht leicht gemacht. Es ist nach wie vor im Interesse unserer Fraktion, wann immer möglich Liegenschaften der Stadt, insbesondere in der Altstadt, nicht zu veräussern. Deshalb kam unserer Fraktion die Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010 eigentlich sehr entgegen. Nachdem aber die Rechtllichkeit über die gebundenen Ausgaben (sie wurden bereits angesprochen), angezweifelt wurden, musste unsere Fraktion nochmals genau über die Bücher und beraten, was nun wirklich die beste Lösung sein könnte. Sicher war, dass wir dem Antrag der GPK, ein Verkauf der Liegenschaft ohne Auflagen, nicht zustimmen können. Was hingegen die Ergänzungsanträge des Stadtrates vom 17. August 2010 im Fall des Eintretens auf die GPK Anträge vom 8. Juli 2010 betrifft, können wir, wenn auch mit kritischer Betrachtung, geschlossen zustimmen.

Gestatten Sie mir eine kleine Auflistung der Diskussion in unserer Fraktion, weshalb wir auch nicht nur glücklich über unseren Beschluss sind. So stellen wir fest, dass immer wieder über die Frage der gebundenen Ausgaben diskutiert wird. Das heisst, es taucht die Frage auf, wie gesichert eine Aussage, im speziellen Fall die erwähnten Gründe zu gebundenen Ausgaben sind. Recherchen innerhalb unserer Fraktion ergaben, dass Gebäudeunterhalt bis zur Werterhaltung eindeutig als gebunden betrachtet wird, unabhängig von der Nutzung.

Weiter wurde aufgezeigt, dass die Wasserquelle durch unsere Vorfahren mit gutem Grund gekauft wurde. Ist es da nicht unsere Pflicht, diese zu er- und unterhalten? Auch wurden Stimmen laut, dass vielleicht hier und jetzt die Wirkung der Gebundenheit geprüft werden sollte, indem der Vorlage mit den Anträgen vom 26. Januar 2010 zugestimmt wird und im Falle einer Klage der Sachverhalt rechtlich abgeklärt werden muss, womit immerhin für die Zukunft Klarheit geschaffen wäre und, um die Stimmung bei der Stimmbevölkerung einzuholen, sollten die Ausgaben wirklich nicht als gebunden gelten, zur Volksabstimmung zu gelangen. Dies also die wichtigsten Diskussionen und Überlegungen aus unserer Fraktion.

Da unsere Fraktion aber ausschliesslich aus klugen und kompromissfähigen Köpfen besteht, sehen wir ganz klar die Notwendigkeit zu schnellem Handeln in dieser Angelegenheit und begrüssen mit den Ergänzungsanträgen des Stadtrates auch die uns sehr willkommene Auflage einer Wohnnutzung im Gebäude.

Es scheint uns das kleinere Übel die Wasserquelle, wenn auch zähneknirschend, mit Auflagen zu verkaufen, als diese ohne Auflagen aus den Händen zu geben. Wir werden somit geschlossen auf die Vorlage eintreten und den Anträgen des Stadtrates, wie bereits am Anfang erwähnt, zustimmen. Wir betonen aber bewusst, dass dies kein Präjudiz für die Zukunft sein soll. Wir werden weiterhin sehr vorsichtig im Umgang mit unseren Liegenschaften handeln und entscheiden. “

Martin Egger (FDP)**FDP-Fraktionserklärung**

„Die FDP-Fraktion hat die Vorlage intensiv diskutiert und die Mehrheit ist zum Schluss gekommen, dass es sich um eine für die Stadt verzichtbare Liegenschaft handelt. Gerne hätte es ebenfalls die Mehrheit gesehen, wenn die Liegenschaft ohne Auflagen verkauft worden wäre. Allerdings hätte die Linke Mühe mit einem Verkauf ohne Auflagen, das haben wir heute gehört. Da es das primäre Ziel der Fraktion ist, die heute ungenutzte Liegenschaft wieder einer Nutzung zuzuführen, dies vor allem ohne eine Sanierung durch die Stadt, ist die Mehrheit zum Schluss gekommen, auf die Vorlage einzutreten und die Kröte mit den Teilauflagen als Kompromiss von Seiten des Stadtrats zu schlucken und diesem zuzustimmen.“

Rainer Schmidig (EVP)**OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

„Unsere Fraktion ist dafür bekannt, dass sie die Besitztümer der Stadt, vor allem die Häuser, gerne im Baurecht abgeben würde. Wir haben jedoch einsehen müssen, dass die Sanierung durch die Stadt wenig sinnvoll ist. Der Vorschlag war nicht sehr ausführlich, das heisst wir hatten verschiedentlich mit den uns unterbreiteten Vorschlägen Mühe. So sind wir schweren Herzens zur Variante Verkauf gekommen. Wir möchten dies möglichst rasch ohne Volksabstimmung durchführen, deshalb sind wir ebenfalls der Meinung, dass man auf den Vorschlag des Stadtrats eintreten und ihm zustimmen sollte. Unsere Fraktion wird auf alle Fälle zustimmen.“

Till Hardmeier (JFSH)**Votum**

„Ich verlese die Stellungnahme der **vollzeitbürgerlichen freiheitlichen Gruppe der FDP/JFSH**. Es freut mich, dass wir hier im Rat wieder einmal die Grundsatzfragen Baurecht versus städtischen Umbau versus Verkauf diskutieren können.

Aus unserer Sicht soll der Staat alle Objekte verkaufen, die nicht strategisch wichtig sind. Es ist keine Staatsaufgabe, Wohnhäuser zu halten und es ist schon gar keine Aufgabe der Stadt, solche Objekte auch noch teuer umzubauen. Der ehemalige Stadtbaumeister Witzig hat mir einmal gesagt, dass die Stadt 5-10% mehr als Private bezahlen muss, weil sie die Preise nicht unter die Normpreise handeln kann. Daneben macht die Stadt auch noch das Maximum an Denkmalschutz, womit die Objekte massiv teurer zu stehen kommen.

Die Stadt ist aber nicht nur ein teurer Baumeister, sondern auch noch ein schlechter Liegenschaftsverwalter. Peter Käpplers Abteilung hatte nämlich vor einem Jahr, als ich meine Kleinen Anfragen zu den ungenügend genutzten Liegenschaften beziehungsweise zu den unnötigerweise gehorteten Baurechten gestellt habe, schlicht keine Ahnung von ihrem Immobilienportfolio. Bis heute hat weder die GPK noch der Rat die versprochenen Informationen dazu erhalten. Wir wissen also nicht, welche Objekte disponibel sind. Ich verstehe deshalb überhaupt nicht, warum die Stadt immer selber umbauen und vermieten will, wenn sie zu teuer und offensichtlich auch überfordert ist.

Wenn wir die Versionen der Vorlage anschauen, muss man sich nämlich schon fragen, was hier eigentlich "gemurkst" wurde. Die erste Variante zeigte den Bruttomiettertrag geteilt durch die Umbaukosten - und das ohne Kapitalkosten, Unterhalt, und Berücksichtigung des Substanzwertes der bestehenden Liegenschaft zu Marktkonditionen. Mit so einer Berechnung disqualifiziert sich der Vorlagenschreiber als Immobiliensachverständigen gleich selbst. Die Berechnung

wurde dann in der nächsten Variante von Peter Kämpfer verbessert, indem Betriebskosten und Abschreibungen abgezogen wurden. Wenn ich aber 3% Zinsen auf die Liegenschaft plus Umbaukosten rechne, liegt meine Nettorendite ziemlich nahe bei 0%. Private Investoren brauchen 5% Nettorendite, damit ein Objekt interessant ist. Hier wird also bewusst am Markt vorbeigerechnet.

Der Hammer ist dann noch, dass kapitalisierte Steuereinnahmen von Fr. 440'000.-- auf die Lieblingsvariante vom Stadtrat geschlagen werden. Erstens muss man das, wenn schon – bei allen Varianten machen – oder aber, wie bei einer normalen Vorlage, einfach weglassen. Sonst hätte man beim Bühl-Sportplatz auch noch etwas dazurechnen müssen, weil vielleicht jemand wegen dem Kunstrasen nach Schaffhausen zieht. Ich möchte gar nicht wissen, wie viele Stunden Stadtrat Kämpfer und seine Abteilung in die Vorlage investiert haben, um dann in letzter Sekunde nochmals eine neue Variante zu machen: Der Verkauf für eine Million Franken mit der Auflage Wohnen.

Bei dieser neuen Variante wird ganz einfach auf mindestens Fr. 200'000.-- verzichtet. So ernst ist es also dem Stadtrat mit dem Sparen. Er versucht es wirklich ganz fest, aber es geht einfach nicht. Mit seiner Auflage schränkt der Stadtrat private Investoren zusätzlich ein und verhindert damit vielleicht sogar einen Verkauf des Objektes, weil die denkmalpflegerischen Auflagen schon einschränkend genug sind. Das war nämlich schon damals bei der Abgabe im Baurecht ein grosses Problem.

Wie schon beim Granatenbaumgut, ist dies ein Objekt im Spannungsfeld des Denkmalschutzes, das scheinbar keinen Käufer findet, wenn man es nicht massiv subventioniert. Das Problem ist aber der Denkmalschutz. Dieser sollte doch eigentlich im Rahmen gehalten werden müssen. Häuser sind keine Museen. Man soll schöne Dinge bewahren, aber gleichzeitig eine zukünftige, allenfalls modifizierte Nutzung erlauben, die sich nicht nur adelige Millionäre leisten können.

Wir sind deshalb klar für einen Verkauf ohne Auflagen und wollen sicher nicht unnötigerweise Fr. 200'000.-- aus dem Fenster werfen. Und bei zukünftigen Objekten soll nicht jedes Mal so ein Zirkus gemacht werden. Auflagen, städtische Sanierungen oder Baurechte sind nur in Ausnahmefällen angebracht. “

Urs Tanner (SP)

SP/AL-Fraktionserklärung

”Noch dreimal schlafen bis zum nächsten Sonntag, und dann kennen wir um 13.30 Uhr das Resultat. Der Stadtrat ist an vielem schuld, aber an den Heimatschutzgesetzen - so glaube ich - ist er es nicht. Da stimmt mir Till Hardmeier vielleicht zu, vielleicht aber auch nicht. Ich bitte darum, den Ton etwas zu mässigen und nicht immer diese Tour vom angelogen werden und vom “Der Markt regelt alles” zu fahren. Wir haben in der Bankbranche gesehen, was und wie der Markt alles regelt. Es wird überhaupt nichts verschenkt, es ist ein Mindestbetrag von einer Million genannt, der Verkaufserlös darf natürlich aber auch höher sein.

Dieser Schritt fiel der SP/AL-Fraktion nicht leicht. Ich beispielsweise stimme zum ersten Mal in 12 Jahren einem Verkauf zu. Dieser Schritt nennt sich Kompromiss. Im Duden können Sie nachschlagen, was das heisst, liebe freiheitliche Gruppierung. Ich bitte Sie von rechts darum, Hand zu bieten für eine Auflage, vor allem, wenn Sie von der SVP davon ausgehen, dass sowieso Wohnungen entstehen. Das steht dann einfach noch in der Auflage und muss eingehalten werden. Kompromiss heisst

Entgegenkommen, der Duden definiert den Begriff sogar noch etwas weiter. Unser Schritt ist gross, das wissen Sie ganz genau. Nehmen Sie Anlauf und springen Sie gleich weit - ich traue Ihnen das durchaus zu. "

Thomas Hauser (FDP)**Votum**

"Es ist ja schon eine verzwickte Vorlage. Unser Fraktionssprecher hat bereits erwähnt, dass nur ein Teil unserer Fraktion der Vorlage zustimmen wird. Ich muss in meinen folgenden Ausführungen meine Frau darum bitten, die Ohren zu verschliessen. Meine politische Vergangenheit begann einmal in der Fraktion von Landesring und Liberalsozialisten, in der die Herren Bernoulli und Gesell die Baurechtspolitik prägten, welche lautete, Liegenschaften im Baurecht zu vergeben, nie etwas zu verkaufen. Die öffentliche Hand soll Liegenschaften nicht der Spekulation frei geben, sondern diese für sich behalten. Und das ist noch heute meine Ansicht. Ich sehe aber, dass die zur Diskussion stehende Liegenschaft wahrscheinlich nicht im Baurecht abgegeben werden kann, also muss sie verkauft werden. So tönte es aus der GPK. Also schlucken wir diese Kröte und verkaufen die Liegenschaft. Aber wenn wir dies schon machen, dann bitte zum optimalen Preis. Hier bin ich mit der GPK einverstanden - wenn schon Verkauf, dann für mindestens Fr. 1,2 Millionen. Wir brauchen uns nicht vor einer Volksabstimmung zu fürchten. Urs Tanner, es ist schon so, wenn ein Mindestbetrag genannt wird, ist der Betrag nach oben offen, aber nach unten sind Fr. 1,2 Millionen etwas mehr wie nur eine Million. Ich werde deshalb dem GPK-Antrag zustimmen. "

SR Peter Käppler**Stellungnahme**

"Es wird jetzt schwierig eine weitere Stellungnahme einzubringen. Wir haben bereits ein breites Spektrum an Meinungen gehört. Ich hoffe einfach, dass wir uns am Schluss auf eine Variante einigen können, damit die Liegenschaft "Zur Wasserquelle" einer neuen Nutzung zugeführt werden kann.

Zuerst danke ich für die Berichterstattung aus der GPK. Der Sprecher der GPK hat sehr ausführlich über die Beratungen berichtet und aufgezeigt, dass es nicht einfach ist, eine Lösung zu finden. Dazu stehen wir heute noch.

Die Geschichte der Liegenschaft Wasserquelle ist lang und die Lösungsfindung schwierig. Dies hat nicht zuletzt die Diskussion in der GPK gezeigt und steht auch im Zusammenhang mit der ganzen Vorgeschichte, den ersten beiden Ausschreibungen und einer weiteren Variante über das Konjunkturprogramm, im Laufe dessen Beratung die Forderung kam, eine separate Vorlage auszuarbeiten - diese liegt jetzt vor. Eine Einigkeit fehlt jedoch weiterhin. Ich habe das Gefühl, dass - aufgrund der bisherigen Voten und Meinungen an der heutigen Sitzung - die Positionen nicht sehr weit voneinander entfernt sind.

Dem Stadtrat ist es ein Anliegen eine schnelle und nachhaltige Lösung für diese Liegenschaft zu finden, und dazu dient eine möglichst rasche Nutzung und Wiederbelebung. Der Stadtrat bittet Sie, eine Lösung zu unterstützen, die umsetzbar ist und bittet Sie ebenfalls dem Ergänzungsantrag des Stadtrats vom 17. August 2010 zuzustimmen. Die Debatte in der GPK und im heute Rat widerspiegelt die nicht leichte Ausgangssituation über die Bewirtschaftung des Immobilienportefeuilles der Stadt Schaffhausen. Die Meinungen, wie damit umzugehen sei, sind im Parlament geteilt und erschweren dem Stadtrat die Vorgehensweise.

Zu Till Hardmeier möchte ich sagen, dass seine Aussage, wir hätten ein Chaos oder wissen nicht, was wir tun, nicht stimmt. Ich hatte Sie bereits darüber informiert, dass wir früher die verschiedenen Liegenschaften im Karteikartensystem führten. Zurzeit sind wir daran, alles umzustellen. Dies hat allerdings nichts mit den heutigen Immobilienbewirtschaftern zu tun, sondern mit der Vorgeschichte. Wir sind daran, aufzuarbeiten und die Erträge aus den Immobilien zu steigern. Ich habe Ihnen ebenfalls gesagt, dass wir dafür eine gewisse Zeit benötigen. Ich hoffe, dass Sie in Zukunft mit derart offenen Informationen entsprechend umgehen können und vielleicht nicht die heutigen Mitarbeitenden zu bestrafen, die wirklich kein Verschulden trifft und die ihr Bestes geben.

Ich möchte Sie darauf aufmerksam machen, dass gerade der Handel von Immobilien ein Geschäft ist, das spezielle Vertraulichkeit benötigt. Dies war ein Grund für die Schaffung des 24 Millionen-Rahmenkredites, mit dem der SR hohe Kompetenzen zum Kauf von Liegenschaften erhielt. Beim Verkauf sind die Kompetenzen jedoch minim und die Handlungsfreiheit beschränkt. Der Verkauf einer Liegenschaft über eine Volksabstimmung schreckt potentielle Käuferinnen ab und erschwert den Vorgang. Das war mitunter ein Grund, warum in der Vergangenheit öfters Baurechte vergeben wurden, wenn eigentlich auch ein Verkauf angezeigt gewesen wäre. Dies war die bisherige Praxis, und hier muss sich das Parlament zusammen mit dem Stadtrat Gedanken machen. Aus diesen Gründen hat der SR Ihnen eine Immobilienstrategie vorgelegt, in welcher wir aufzeigen, wie wir die Bewirtschaftung der Liegenschaften sinnvoll, effizient und ertragssteigernd angehen wollen. Der Stadtrat erhofft sich dadurch zielgerichteter und marktkonformer handeln und reagieren zu können und mit Ihnen eine Vorgehensweise zu vereinbaren, welche es nicht notwendig macht, bei jedem Liegenschaftsgeschäft eine Grundsatzdebatte führen zu müssen - schon gar nicht hat der Stadtrat Lust, mit Ihnen in den Häuserkampf zu gehen, wie es heute in einer Tageszeitung angedroht wurde.

Vielmehr wollen wir mit Ihnen eine lösungsfähige Immobilienpolitik umsetzen. Dazu braucht es ein Entgegenkommen von allen Parteien. Bedenken Sie bitte auch, dass es dabei um grosse Vermögenswerte geht, beträgt doch allein um einen Gebäudeversicherungsneuwert der städtischen Liegenschaften über 600 Millionen Franken. Darin sind natürlich alle Häuser mit eingeschlossen, nicht nur Häuser zum Vermieten, sondern auch der Munot und die Kirchen. Trotzdem, das Portefeuille ist sehr gross, das wir zu bewirtschaften, zu erhalten und zu pflegen haben. Wie Sie in der Immobilienstrategie gelesen haben, möchte der Stadtrat auch gewisse Dogmen fallen lassen und sich auch von nicht betriebsnotwendigen Liegenschaften trennen.

Das Vorgehen in Bezug auf das Haus "Zur Wasserquelle" ist aus Sicht des Stadtbildes und der Sicherung historischer Substanz nicht mit einem normalen Gebäude zu vergleichen. Das Doppelhaus "Zur Wasserquelle" und "Zur Zieglerburg" wurde von Franz von Ziegler-von Waldkirch 1738 erbaut. Das barocke Stadtpalais weist nicht nur eine palazzoähnliche Fassade auf, auch das Innere ist aus denkmalpflegerischer Sicht hochrangig. Die Grundrisse beider Objekte sind vom Barock geprägt. Aus diesem Grund hat sich der Stadtrat bislang für eine Vergabe im Baurecht, respektive, nachdem diese erfolglos blieb, für eine Sanierung entschieden. Diese Gebäude sind ein Teil unserer Stadtgeschichte, die es zu bewahren gilt. Der Stadtrat will sie jedoch nutzen, und zwar für Wohnzwecke, Dienstleistungen und Geschäfte. Es ist auch eine herausragende Qualität unserer Stadt, dass wir eine lebendige Altstadt haben und darüber verfügen können. Besucherinnen und Besucher sind immer wieder von unserer Altstadt und ihrer Lebendigkeit beeindruckt.

Da gehört beides dazu - und das weiss auch die Denkmalpflege. Trotzdem gilt es die wichtigsten Zeitzeugen zu erhalten und, das ist auch der politische Wille, eine Nutzung zu ermöglichen.

Der Stadtrat kann sich mit einem Verkauf unter Auflagen einverstanden erklären. Aus oben genannten Gründen lehnt der Stadtrat einen freihändigen Verkauf ab. Der Verkauf, mit der Auflage ab 2. Stockwerk Wohnraum anzubieten, trägt zur Belebung der Altstadt bei und erfüllt die Forderung nach dringend benötigtem, qualitativ hoch stehendem zusätzlichem Wohnraum in der Altstadt. Zudem sind für die zukünftige Nutzung Interessenten zu suchen, die den Umgang mit der hochwertigen historischen Substanz respektieren und die bereit sind, höhere Investitionen zu tätigen. Somit kann der Auftrag nach Erhaltung der wertvollen Substanz trotz Verkauf erfüllt werden. Es ist aber selbstredend, dass bei einer Vergabe mit diesen Auflagen nicht der gleich hohe Preis wie bei einem freihändigen Verkauf erzielt werden kann. Das hat aber nichts mit der Denkmalpflege zu tun, deren Auflagen gelten unabhängig davon, wer das Haus kauft. Es hat vielmehr damit zu tun, dass eine Wohnnutzung höheren Aufwand beim Bau bedeutet, weil heute in diesem Gebäude weder Küchen noch Bädereinrichtungen vorhanden sind. Die hohen Grundkosten im Sanitätsbereich haben Sie in der Sanierungsvorlage bereits gesehen; sie entstehen nicht, weil mir gemogelt haben, sondern weil heute nichts vorhanden ist. Aufgrund des hohen Investitionsbedarfs ist der Verkaufspreis tiefer wie wenn bis unter das Dach Büros oder Praxisräume eingerichtet werden können. Dass dies einer Gebäudestruktur nicht nur gut tut, hat die vorherige Nutzung durch das Betriebsamt bestätigt. Hier wurde mit der Substanz Frevel betrieben, der wieder in Stand gestellt werden muss. Mit der Vorgabe für die Wohnnutzung kann die für unsere Altstadt typische Mischnutzung erreicht werden, eine Mischung zwischen Läden und Büros in den Untergeschossen und in den oberen, besser besonnten Geschossen ein komfortables Wohnen.

Stimmen Sie den Ergänzungsanträgen des Stadtrates zu. Damit kann die Liegenschaft zum Mindestpreis von einer Million Franken ausgeschrieben werden. Dank der aktuellen Marktsituation und bereits erfolgter Anfragen kann dieser Mindestpreis mit guten Chancen erreicht werden. Der verlangte freihändige Verkauf geht von einem Mindestpreis von Fr. 1,2 Millionen aus. Vorausgesetzt der höhere Verkaufspreis würde realisiert, bedeutet dies folgende Nachteile:

Für die Kompetenz, den Verkauf tätigen zu können, müsste vorgängig eine Volksabstimmung durchgeführt werden. Dies verzögert das Prozedere um mindestens ein halbes Jahr. Aufgrund der politischen Ausgangslage - Sie alle haben die Stellungnahmen von heute Abend gehört - ist ein Ja zu diesem Verkauf jedoch äusserst ungewiss. Was geschieht, wenn der Verkauf abgelehnt würde? Würde das Haus damit noch länger leer stehen? Was würde uns ein solches Abstimmungsergebnis aussagen? Dazu kommen die vorgenannten Nachteile, keine Wohnnutzung und keine Sicherung der historischen Substanz.

Es wurde erwähnt, dass die Berechnung der Steuererträge abenteuerlich sei. Wir wollten damit nur aussagen, dass - egal, welche Nutzung geplant ist - diese für die Stadt ergebnisneutral ist. Von einer Verschwendung von Fr. 200'000.-- kann keine Rede sein. Nachgewiesenermassen erfolgen im Durchschnitt bei Dienstleistungsnutzungen weniger Steuererträge als bei Wohnnutzungen. Dies kann, muss aber nicht so eintreffen.

Aus vorgenannten Gründen bittet Sie der Stadtrat um Zustimmung zu seinem Antrag auf den Verkauf unter Auflagen. Er sieht darin die einzige Möglichkeit die Liegenschaft rasch einer Nutzung zuzuführen und bietet die einzige Lösung, die vom Parlament mitgetragen wird. Unter diesem Aspekt verzichtet der Stadtrat auch auf die Weiterverfolgung der Option Sanierung, die für die Stadt vom möglichen Ertrag her die Beste gewesen wäre. Der Stadtrat anerkennt den Bundesgerichtsentscheid BGE 112 Ia 50 betreffend Sanierung Personalhaus des Kantonsspitals Schaffhausen, der bei einer Umnutzung des Gebäudes für einen anderen Zweck die Gebundenheit der Kosten verneint. Aus dieser Sicht sieht auch der Stadtrat, dass die Gebundenheit, wie in der Sanierungsvorlage ausgewiesen, einer juristischen Prüfung kaum Stand gehalten hätte.

Was ich aber zurückweise sind die Vorwürfe, die Renditeberechnungen in der Vorlage seien abenteuerlich. Wir haben immer wieder darauf hingewiesen, dass unsere Berechnungen auf einem Buchwert von einem Franken basieren, natürlich unter Berücksichtigung der zu tätigen Investitionen. Es wurde nie gesagt, dass diese Renditeberechnung bei einem vollen Substanzwert - wie in der Schätzung ausgewiesen - erzielt worden wäre. Wir müssen für die Rendite einen Buchwert und nicht einen imaginären Wert, der nicht in den Büchern steht, einsetzen. Ich bitte Sie, dies zu respektieren. Wir haben die Zahlen genügend gut dokumentiert und erläutert. Es gibt selbstverständlich verschiedenen Möglichkeiten, wie solche Berechnungen gemacht werden können, aber wir haben keinesfalls mit gezinkten Karten gespielt.

Der Stadtrat bittet Sie mit diesem Antrag Hand für eine Lösung zu bieten, die als einzige ohne obligatorische Volksabstimmung durchkommt. Bedenken Sie, dass bei einer Diskussion über die Volksabstimmung auch die Variante debattiert werden könnte, eine Sanierung der Volksabstimmung zu unterstellen. Dann hätten wir zwei Varianten für ein Haus, was der Lösungsfindung bestimmt nicht dienen würde. Ich hoffe auf einen guten Entscheid. “

Kurt Zubler (SP)

Votum

”GPK-Sprecher Hermann Schlatter hat uns gebeten, haushälterisch mit der Vorlage umzugehen. Ich möchte dies aufnehmen und in vier Punkten dazu Stellung nehmen:

1. Ich nehme den Begriff wörtlich - ich möchte das Haus für die Stadt gerne halten. Ganz generell bin ich der Meinung, dass die Stadt in aller Regel ihre Liegenschaften behalten soll, und zwar im Sinn von Thomas Hauser, entweder im Baurecht abgeben oder aber selbst vermieten. Daraus folgt der zweite Punkt:
2. Haushälterisch bedeutet aber auch, dass eine Stadt ihre Liegenschaften haben, halten und bewirtschaften kann und soll. Die Stadt Schaffhausen ist keine Ausnahme; es gibt viele Städte in der Schweiz, die dies machen, auch solche, die durchaus sehr bürgerlich regiert werden. Ich erinnere die alte GPK an unseren Ausflug zum Ende der letzten Legislatur nach Baden, wo uns der freisinnige Stadtmann sehr stolz mitgeteilt hat, wie hoch ihre wiederkehrenden konjunkturabhängigen Einnahmen aus ihren Liegenschaften seien, und diese Politik in der Stadt Baden sehr wohl bewusst weiter verfolgt und sogar ausgebaut werde.
3. Betreffend haushälterisches Vorgehen - ich spreche erneut die alten GPK-

Mitglieder an - erinnere ich an die Sanierung, die bereits im Budget 2009 aufgenommen war. Hätten wir den Sanierungsbetrag nicht gestrichen, hätten wir jetzt schon Mieterträge und wir würden kaum über ein leer stehendes Gebäude diskutieren.

4. Obwohl ich gegen einen Verkauf bin, werde ich dem Kompromiss zustimmen - auch aus haushälterischen Gründen, nämlich damit in der Liegenschaft möglichst bald auch eine Nutzung von Menschen entstehen kann. "

Hermann Schlatter (SVP)

Votum

"Baureferent Peter Käppler hat mich schon noch etwas herausgefordert. Wir sind uns in der GPK einig geworden, dass das Auflisten von Steuererträgen einfach keinen Sinn macht, vor allem dann nicht, wenn bei einer Variante diese erwähnt werden und bei der anderen nicht. Der Finanzreferent könnte sich informieren, ob die Unternehmen, die im Güterhof angesiedelt wurden, weniger Steuern bezahlen wie Mieter, falls sie dort wohnen könnten. Es gibt durchaus Firmen in Schaffhausen, die in Altstadtliegenschaften untergebracht sind und vermutlich zu den sehr guten Steuerpflichtigen gehören und von denen sich die Stadt noch mehr wünschen würde.

Betreffend Bundesgerichtsentscheid:

Diesen schleckt einfach keine Geiss weg, er ist datiert mit dem 12. März 2009 und betrifft das Finanzvermögen der Stadt Zürich, das heisst eine bestehende Wohnüberbauung aus den 50iger Jahren. Die Wohnungen wurden durch Zimmerzusammenlegungen vergrössert und die Balkone verbreitert. Das Bundesgericht entschied, dass sogar die Erweiterung des Spielplatzes eine Neuinvestition sei. Es macht unter Berücksichtigung dieses Entscheides keinen Sinn, dass man von Seiten der Stadt auf einen Bundesgerichtsentscheid aus dem Jahre 1986 zurückgreift, als die Gebäude der Schwesternwohnungen in Büroräumlichkeiten umgewandelt wurden - ein Vorgehen, das seinerzeit vom Landesring torpediert wurde.

Ich frage Sie jetzt, ob Sie - falls sich ein Käufer finden lässt, der Fr. 1,2 Millionen bezahlen kann - diesem vorschlagen werden, doch lieber nur eine Million zu bezahlen, damit wir keine Volksabstimmung durchführen müssen? Ich gehe immer noch davon aus, dass der Stadtrat den bestmöglichen Verkaufspreis erzielen will. Damit müssen wir so oder so eine Volksabstimmung durchführen. Das ist doch kein Argument. Die Auflagen seitens des Denkmalschutzes erscheinen mir richtig und sinnvoll, sie sind gesetzt. Das restliche sehen wir allerdings nicht ein.

Zur Rendite:

Die Stadt ist eine Unternehmung, das investierte Kapital muss bei einer Renditeberechnung eingerechnet werden, alles andere ist grob fahrlässig. "

Die **Ratspräsidentin, Theresia Derksen (CVP)**, stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wurde, EINTRETEN ist somit beschlossen.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Edgar Zehnder (SVP)**, verliest die Seiten 1-5, die drei Beilagen sowie die von der GPK gestellten Anträge vom 8. Juli 2010 wie folgt:

ANTRÄGE:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010 und den Anträgen der GPK vom 8. Juli 2010 betreffend Sanierung beziehungsweise Veräusserung der Liegenschaft Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat zum freihändigen Verkauf der Liegenschaft "Zur Wasserquelle" für mindestens 1,2 Millionen Franken.

Wortmeldung von SR Peter Käppler:

Selbstverständlich stelle ich Ihnen im Namen des Stadtrats folgenden Antrag:

Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat zum Verkauf der Liegenschaft für mindestens einer Million Franken. Der Verkauf wird mit der Auflage verbunden, in den Obergeschossen ab 2. Obergeschoss Wohnungen zu erstellen.

Abstimmung:

Der Grosse Stadtrat heisst den Antrag des Stadtrats mit 17:13 Stimmen gut.

Somit ändert sich auch Antrag 1 wie folgt:

Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010, den Anträgen der GPK vom 8. Juli 2010 *sowie den Ergänzungsanträgen des Stadtrats vom 17. August 2010* betreffend Sanierung beziehungsweise Veräusserung der Liegenschaft Haus "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26.

3. Ziffer 2 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst in seiner Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 8. Juli 2010 und den vom Stadtrat gestellten Ergänzungsantrag vom 17. August 2010 mit 17:13 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 4 **VdSR Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen vom 24. März 1987 sowie die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10)**

Dr. Cornelia Stamm Hurter (SVP)

GPK-Bericht

"Es freut mich, dass ich bei gelichteten Reihen das nächste Geschäft vorstellen darf. Das vorliegende Geschäft ist das dritte der Trilogie Strom, Wasser und Erdgas. Strom und Wasser haben wir bereits behandelt, nun gilt es noch die das Erdgas regelnden Bestimmungen an die durch die Volksabstimmung von 2006 beschlossene Reorganisation der Städtischen Werke anzupassen. Die Vorlage Erdgas mit der

Festsetzung des Rahmentarifs TROG 2010 hat zum Ziel, die Flexibilität der Verwaltungskommission zu stärken. Ein Hauptgrund für die Anpassung ist, dass die Erdgas Ostschweiz AG, der Gaslieferant der Städtischen Werke, ihre Erdgaspreise nun monatlich anpasst anstatt wie bis anhin quartalsweise.

Wie Sie alle wissen, sind die Preise für fossile Energien seit einiger Zeit sehr grossen Schwankungen unterworfen. Dies betrifft auch den Erdgaspreis, der aber dank der Optimierung durch langfristige Lieferverträge, einer modifizierten Ausgestaltung der Preisbindung an den Ölpreis und durch zeitliche Staffelung nicht derart grosse Preissprünge wie der Ölpreis gemacht hat. Dennoch hinkt eigentlich der Erdgaspreis der eigentlichen Marktentwicklung hinten nach.

Um dieser Volatilität der Preise vermehrt Rechnung zu tragen, will die Vorlage wie erwähnt, die Entscheidungskompetenz der Verwaltungskommission der Städtischen Werke ausbauen, indem die Verwaltungskommission innerhalb des geltenden Rahmentarifs selbständig den Endkundentarif erhöhen kann. Es wird Ihnen daher beauftragt, Art. 11 des Reglements über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen (Erdgasreglement) entsprechend zu ändern. Statt wie bis anhin legt der Grosse Stadtrat nicht mehr die Tarife fest, sondern er legt die Rahmentarife für Erdgas fest (Art. 11 Abs. 1).

Neu wird in Art. 11 Abs. 2 stipuliert, dass nicht mehr der Stadtrat auf Antrag der VK die Tarifsätze verändert, sondern dass der Verwaltungskommission die Kompetenz zusteht, eigenständig den für die Bezüger geltenden Tarif zu ändern, sofern diese innerhalb der vom Grossen Stadtrat genehmigten Rahmentarife liegen. Wichtig ist in diesem Zusammenhang aber, dass der Versorgungsauftrag der Stadt Schaffhausen an die Städtischen Werke Schaffhausen betreffend der Versorgung der Stadt Schaffhausen mit Erdgas die Werke unter anderem verpflichtet, moderat gewinnorientiert zu sein, was eine Eigenkapitalrendite von 5 -10% bedeutet. Sodann müssen die betriebsnotwendigen Investitionen selbst finanziert werden. Weiter ist zu betonen, dass die neue Regelung auch keinen Automatismus mit sich bringt. Es bedarf jeweils eines begründeten Beschlusses der VK, die sich an den Rahmentarif zu halten hat und Art. 8 des Versorgungsauftrages zu berücksichtigen hat.

Gemäss Art. 5 der Rahmentarifordnung enthält der Mengenpreis unter anderem den Einkaufspreis des Erdgases bei der Erdgas Ostschweiz AG sowie die CO₂-Abgabe des Bundes.

Gemäss Art. 6 wird der Mengenpreis als Rahmentarif festgelegt. Der Rahmentarif passt sich automatisch den Veränderungen des Einkaufspreises und der CO₂-Abgabe an und zwar im gleichen Umfang. Dies hat je nach Marktverhältnissen eine Änderung des Preisbandes von 10% nach oben oder unten zur Folge. Es ist jedoch zu beachten, dass die automatische Anpassung des Rahmentarifs nicht automatisch zu einer Anpassung des Mengenpreises führt. Es bedarf dazu immer eines Beschlusses der Verwaltungskommission. Dies hat zur Folge, dass die VK bei der Preisgestaltung innerhalb des Preisbandes einen gewissen Spielraum hat, sie aber dabei an die Vorgaben des Versorgungsauftrages gebunden ist.

In der GPK gab die in Art. 8 der Rahmentarifordnung stipulierte Bandbreite von +/- 10% Anlass zu Diskussionen. Es wurde befürchtet, dass der Einfluss der Verwaltungskommission auf die Preisgestaltung zu gross sei und deshalb eine Bandbreite von lediglich +/- 5% gefordert. Diese Bedenken konnten durch den

Stadtpräsidenten und Herbert Bolli, Direktor der städtischen Werke, zerstreut werden. Eine Bandbreite von +/- 10 % erlaubt der VK einen grösseren Handlungsspielraum, der auch zu Gunsten der Verbraucher eingesetzt werden kann; so muss nicht unbedingt jede Preiserhöhung voll überwältigt werden. Sodann ist auch zu berücksichtigen, dass die Erdgas Ostschweiz AG ihren Partnern die Preise direkt weitergibt. In Klammer zur Information: Die Erdgas Ostschweiz AG ist eines von vier regionalen Erdgasversorgungsunternehmen in der Schweiz. Das Unternehmen beliefert die lokalen Erdgas-Versorger und Direktkunden in der Ostschweiz mit jährlich rund 11 Mrd. kWh Erdgas. Als regionale Erdgastransport- und Handelsgesellschaft sichert die sichere und wirtschaftliche Versorgung ihrer 12 Aktionäre mit Erdgas, worunter auch die Stadt Schaffhausen gehört.

Die GPK hat diese Vorlage an ihrer Sitzung vom 8. Juli 2010 beraten. Dem Stadtpräsidenten Thomas Feurer und Herrn Herbert Bolli danke ich an dieser Stelle für die kompetente Vorstellung der Vorlage. Die GPK ist mit 7:0 auf die Vorlage eingetreten und hat ihr mit 7:0 Stimmen zugestimmt.

Wir haben keine materiellen Änderungen vorgenommen, lediglich in Bezug auf Ziffer 6 des Antrages auf Seite 3 der Vorlage bitten wir Sie, diesen zu streichen, da die Mitteilungen irrtümlich aufgenommen wurden. Sodann haben Sie an der letzten Sitzung noch eine neue Version der Rahmentarifordnung Erdgas erhalten. Sie ist mit Entwurf vom 15.07.2010 datiert. Auch hier sind keine materiellen Änderungen zu verzeichnen. Einzig Art. 6 wurde insofern geändert, als die Preise in Rappen/kWh nur eine Stelle hinter dem Komma aufweisen. Dies wurde auf Anregung der GPK gemacht, damit allfällige Rappenspalter nicht auf die Idee kommen könnten, die Rappenpreise würden auf zwei Stellen hinter dem Komma festgelegt. Im Namen der GPK ersuche ich Sie, auf die Vorlage einzutreten und ihr zuzustimmen.

Im Anschluss erlaube ich mir noch, die Fraktionserklärung der **SVP/JSVP/EDU-Fraktion** mitzuteilen: Unsere Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und ihr zustimmen. "

Gertrud Distel (CVP)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

"Mit der Volksabstimmung vom 24.09.2006 Reorganisation der Werke wurde unter anderem beschlossen, durch die Einführung von Rahmentarifen für Strom, Gas und Wasser die Kompetenz für das Festlegen der Detailtarife an die Verwaltungskommission zu delegieren. Für Strom und Wasser sind die Rahmentarife bereits eingeführt worden.

Da die Erdgas Ostschweiz AG im Rahmen des liberalisierten Erdgasmarktes die Erdgaspreise neu monatlich anpasst, ist es dringend notwendig, dass auch hier ein Rahmentarif eingeführt wird. Die Verwaltungskommission hat einem Rahmentarif mit einem Preisband von +/- 10% einstimmig zugestimmt.

Stimmen auch Sie dem Antrag zur Änderung von Art. 11, sowie der Vorlage zu und geben Sie der VK den nötigen Spielraum. Die **OeBS/CVP/EVP-Fraktion** wird der Vorlage einstimmig zustimmen. "

Peter Möller (SP)

SP/AL-Fraktionserklärung

"Die Vorlage zur Änderung des Erdgasreglements und der Rahmentarifordnung

wurde Ihnen ausführlich von der Sprecherin der GPK vorgestellt und stellt eigentlich nun den letzten Schritt im Zusammenhang mit der Reorganisation der Städtischen Werke dar.

Die **SP/AL-Fraktion** wird auf die Vorlage eintreten und ihr auch zustimmen. Zu Reden gab in unserer Fraktion eigentlich nur die Bandbreite von +/- 10% innert welcher die Verwaltungskommission der Werke den Kundenpreis festlegen kann und es kam der Gedanke auf, diese Bandbreite wie schon bei Strom und Wasser auf +/- 5% zu beschränken.

Der Gaspreis ist jedoch starken Schwankungen unterworfen und daher könnte ein einmal festgelegter Tarif bei einer Bandbreite von 5% relativ rasch aus der Bandbreite fallen – was eine Anpassung des Tarifs notwendig machen würde. Dies widerspräche jedoch unserem Wunsch nach längerfristig stabilen Preisen für die Bezüger, weshalb die SP/AL-Fraktion der lediglich noch redaktionell angepassten Vorlage zustimmen kann und darauf verzichtet an der Bandbreitenkompetenz der Verwaltungskommission herumzuschrauben. “

Martin Egger (FDP)**FDP-Fraktionserklärung**

"Ich kann es kurz machen: Die FDP-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und ihr zustimmen."

SR Thomas Feurer**Stellungnahme**

"Ich möchte mit drei Komplimenten beginnen. Das erste Kompliment geht an Dr. Cornelia Stamm Hurter für die perfekte Vorstellung der Vorlage, das zweite richte ich an die Verwaltungskommission, die bestens funktioniert und sehr konstruktive Diskussion führt, das dritte möchte ich den Mitarbeitenden der Städtischen Werken aussprechen.

Deshalb sage ich an dieser Stelle gerne: Geben wir Gas beim Gas, stimmen Sie dieser Vorlage zu. Damit ist dieses Geschäft in Rekordzeit abgehandelt. “

Die **Ratspräsidentin, Theresia Derksen (CVP)**, stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten vorliegt, EINTRETEN ist somit beschlossen.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Edgar Zehnder (SVP)**, verliest die Vorlage des Stadtrats Seiten 1-3, die Beilagen und die Anträge wie folgt:

ANTRÄGE:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht und Antrag des Stadtrates vom 20. April 2010 betreffend die Änderung von Art. 11 Erdgasreglement der Stadt Schaffhausen über die Gasabgabe und die Betriebsanlagen vom 24. März 1987 sowie die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10). *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Änderung von Art. 11 Erdgasreglement

der Stadt Schaffhausen vom 24. März 1987. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Rahmentarifordnung Erdgas 2010 (RTOG 10). *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
4. Dieser Beschluss untersteht gemäss Art. 11 Abs. 1 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
5. Er tritt auf einen vom Stadtrat festzulegenden Zeitpunkt in Kraft. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst in seiner Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 20. April 2010 und die Anträge mit 29 : 0 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

SCHLUSSMITTEILUNGEN:

Zusammensetzung SPK Systematische Leistungsanalyse (SLA Massnahmenpaket 1) vom 3. August 2010:

SP/AL-Fraktion: Peter Möller, Katrin Huber Ott, Simon Stocker
Kurt Zubler (Vorsitz)
FDP-Fraktion: Thomas Hauser, Dr. Raphaël Rohner
SVP/JSVP/EDU-Fraktion: Josef Eugster, Hermann Schlatter, Dr. Cornelia Stamm Hurter
OeBS/CVP/EVP-Fraktion: Rainer Schmidig, Lotti Winzeler

Erstes Sitzungsdatum: 27. September 2010, 18 Uhr

Neu eingegangener persönlicher Vorstoss:

Postulat Christine Thommen (FDP): Für eine energieautarke Stadt Schaffhausen vom 24. August 2010

Allgemeine Information:

Das Büro hat beschlossen, auf eine Doppelsitzung am 7. September 2010 zu verzichten. Die Motionäre und Interpellanten Fabian Käslin und Daniel Preisig möchten ihre persönlichen Vorstösse gemeinsam vertreten; Daniel Preisig hat sich für die Sitzung vom 7. September 2010 entschuldigt. Hinweis: In Zukunft ist bei persönlichen Vorstössen zu beachten, dass der rechtliche Ansprechpartner grundsätzlich der Erstunterzeichner ist. In seiner alleinigen Kompetenz liegt die Entscheidung über Umwandlung/Rückzug (unabhängig von der internen Abstimmung unter den Mitunterzeichnenden). In Zukunft sollte dies auch im Titel eines persönlichen Vorstosses berücksichtigt werden, das heisst zum Beispiel Motion von XY (selbst wenn nur zwei Personen unterzeichnen).

Der Ratsausflug findet - wie bereits angekündigt - am Dienstag, 28. September 2010, statt, Abfahrt 14 Uhr. Das detaillierte Programm wird den Ratsmitgliedern zu

gegebener Zeit zugestellt. Der Ausflug wird nach Schleithem führen, Besuch des Auenwalds unter Leitung von Walter Vogelsanger und Ausführungen von Jürg Schulthess zur Renaturierung der Wutach.

Die nächste Ratssitzung findet am Dienstag, 7. September 2010, um 18 Uhr statt.

Die **Ratspräsidentin** beendet die Sitzung um 20:25 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Gabriele Behring-Hirt

Schaffhausen, 1. September 2010