



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 10
Dienstag, 18. September 2012
18:02 - 20:29 Uhr
Kantonsratssaal der Rathauslaube
Genehmigt am: 24.10.2012

Vorsitz:	Dr. Raphaël Rohner	FDP
Protokoll:	Gabriele Behring	
Stimmzähler:	Dr. Cornelia Stamm Hurter Simon Stocker (als Ersatz von Beat Steinacher)	SVP AL
Anwesend:	Von total 36 Mitgliedern: Ratspräsident und 32 Mitglieder	
Entschuldigt: Ganze Sitzung:	Beat Steinacher Till Hardmeier Alfred Tappolet	SP JFSH SVP

TRAKTANDEN

- | | | |
|---|--|-----------------|
| 1 | VdSR vom 14. Februar 2012:
Revision der Richtlinien zur Vergabe von
Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht | Seite 8 |
| 2 | VdSR vom 7. August 2012:
Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m²
der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal"
(Antrag auf Behandlung im vereinfachten Verfahren) | Seite 13 |
| 3 | VdSR vom 6. Dezember 2011:
Wohnraumentwicklung Schaffhausen,
Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen
Grundstücken | Seite 14 |

PENDENTE GESCHÄFTE

12.07.2011	VdSR Verkauf von Baurechtsgrundstücken	SPK
20.12.2011	VdSR Sanierung der Gebäude und Aussenanlagen des Rheinstrandbades und Campingplatzes Langwiesen, Feuerthalen	FK Bau
06.03.2012	VdSR Finanzieller Beitrag an das private Projekt FCS Park	GPK
22.05.2012	VdSR Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei - ein Projekt im Rahmen von "Zukunft Stadtleben"	FK Bau
15.06.2012	Postulat Urs Tanner (SP): 10 Tage Vaterschaftsurlaub für städtische Angestellte	
02.07.2012	Volksmotion betreffend sanfte Modernisierung der Rhybadi	
17.07.2012	VdSR Bericht des Stadtrats zur Motion Wullschleger "Gesunde und attraktive Finanzen"	GPK
07.08.2012	VdSR Masterplan Gestaltung Rheinufer, Teilprojekt 2: Gestaltung Freier Platz/Schifflande	FK Bau
21.08.2012	Postulat Till Hardmeier (JFSH): Mehr Rhein für Schaffhausen	
30.08.2012	Volksmotion Weidlingssharing - Ändern, was dich stört!	
11.09.2012	VdSR Strukturreform Stadtschulrat Modell "Vorsteher+"	FK Soziales
18.09.2012	Postulat Kurt Zubler (SP): Erstellung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie auf städtischen Liegenschaften	

Kleine Anfragen 2012:

- Werner Schöni (SVP): Erfüllt der Stadtschulrat seine Aufgaben? vom 10. August 2012
- Walter Hotz (parteilos): Zusammenlegung in der Verwaltung - keine Königdisziplin des Stadtrats? vom 10. September 2012
- Thomas Hauser (FDP): Schliessung von Poststellen in der Stadt Schaffhausen vom 7. September 2012

BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE

**Traktandum 1 VdSR des Stadtrats vom 14. Februar 2012:
Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der
Stadt Schaffhausen im Baurecht**

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 14. Februar 2012 sowie den Bericht und Antrag der SPK mit den angepassten Anträgen vom 7. Juni 2012 mit 32:0 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 14. Februar 2012 (Fassung mit Korrekturen vom 27. Februar 2012) betreffend die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 2. April 2001 sowie vom Bericht und Antrag der SPK Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 7. Juni 2012.
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht gemäss den Änderungen der Spezialkommission vom 7. Juni 2012.

**Traktandum 2 Vorlage des Stadtrats vom 7. August 2012:
Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m2 der
städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal"
(Antrag auf Behandlung im vereinfachten Verfahren)**

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 7. August 2012 sowie den Bericht und Antrag der SPK mit den angepassten Anträgen vom 27. August 2012 im vereinfachten Verfahren wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012 über die Abgabe im Baurecht des Teil-Grundstücks GB Nr. 8161 an der Mühletalstrasse, "Merishausertal" sowie vom Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 27. August 2012.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teil-Grundstücks GB Nr. 8161 im Umfang von ca. 4'155 m2 im Baurecht an die Thomas Bollinger GmbH, Geerenweg 14, 8226 Schleithem, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012 genannten Bedingungen (*) zu; dies unter dem Vorbehalt, dass die neuen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom Grossen Stadtrat angenommen werden.

(*) Die Bedingungen wurden verändert, siehe Ratsprotokoll vom 18. September 2012

3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Baurechtsvergabe einer Teilfläche von ca. 4'155 m2 der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" vom

7. August 2012 im vereinfachten Verfahren.

**Traktandum 3 Vorlage des Stadtrats vom 6. Dezember 2011:
Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1,
Abgabe von städtischen Grundstücken**

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 6. Dezember 2011 sowie den Bericht und Antrag der SPK mit den angepassten Anträgen vom 22. August 2012 mit 28:3 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011 betreffend Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken und vom Bericht und den Anträgen der Spezialkommission Wohnraumentwicklung vom 22. August 2012.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 21'223 (Hohberg) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
 - 2.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen.
 - Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes und der angebotene Preis mit je 50% bewertet.
 - 2.2 Verkaufspreis
 - 2.2.1 Basis-Verkaufspreis Hohberg CHF 2'330'000.--
 - 2.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 20'531 (Im Trenschen) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
 - 3.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen
 - Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes mit 40% und der angebotene Preis mit 60% bewertet.
 - 3.2 Verkaufspreis
 - 3.2.1. Basis-Verkaufspreis Im Trenschen CHF 1'090'000.--
 - 3.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat (Art. 27 lit. c Stadtverfassung)
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe im Baurecht der Parzellen GB Nr. 2240 und GB Nr. 11'138 (Schönbühl) unter Einhaltung folgender

Bedingungen zu:

4.1 Ausschreibungsverfahren

- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen
- Fixierung der Baurechtszinsen

4.2 Baurechtszinsen

4.2.1 Schönbühl GB Nr. 2240

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses CHF 895'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4)

4.2.2 Schönbühl GB Nr. 11'138

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses CHF 121'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4)

4.3 Vergabekompetenz

Abschliessender Entscheid über die Baurechtsvergabe durch den Grosse Stadtrat (Art. 27 lit. d Stadtverfassung)

5. Die unter Ziff. 2, 3 und 4 genannten Grundstücke werden in den endgültigen Ausschreibungsunterlagen zum expliziten Marktpreis, als Basispreis, ausgeschrieben.
6. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Verordnung zum Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.
7. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Kredit von CHF 290'000.-- zu Gunsten von Konto 62100.581.008, Wohnraumentwicklung: Umsetzung des Entwicklungspakets 1, planerische und kommunikative Massnahmen.
8. Die Motion der SPK Neubau und Sanierung Schönbühl „Finanzierung der zukünftigen Investitionen der Stadt Schaffhausen ohne Neuverschuldung“, erheblich erklärt am 14. September 2004, wird gestützt auf Ziff. 6 dieses Beschlusses abgeschrieben.
9. Der Beschluss nach Ziff. 2 untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.
10. Die Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung (*) gemäss Ziff. 6 dieses Beschlusses wird nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

(*) Art. 7, Inkrafttreten, der Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung wurde verändert, siehe Ratsprotokoll vom 18. September 2012

BEGRÜSSUNG

Der **Ratspräsident, Dr. Raphaël Rohner (FDP)**, eröffnet die Sitzung Nr. 10 vom 18. September 2012 mit der Begrüssung der Ratsmitglieder, des Stadtpräsidenten, der Frau Stadträtin und der Herren Stadträte sowie der Medienberichterstatter und der Gäste auf der Tribüne. Speziell begrüsst werden Stadtschreiber Christian Schneider und Marisa Miguel, zuständige Rechtsberaterin für das Baureferat in der Stadtkanzlei, die dem Rat für allfällige Fragen zu Traktandum 1 zur Verfügung steht.

Mitteilung des Ratspräsidenten:

Als Ersatz für den an der heutigen Ratssitzung abwesenden Stimmzähler Beat Steinacher (SP) wird Simon Stocker (AL) vorgeschlagen. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

Wenn bis Sitzungsende seitens eines Ratsmitglieds oder eines Stadtratsmitglieds kein Widerspruch erhoben wird, gilt das Geschäft, das als Traktandum 2 auf der Traktandenliste aufgeführt ist, als antragsmässig beschlossen, sofern der Grosse Stadtrat Traktandum 1, die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht genehmigt.

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

- Kleine Anfrage vom 10. September 2012, Walter Hotz: Zusammenlegung in der Verwaltung- keine Königsdisziplin des Stadtrates?
- Kleine Anfrage vom 7. September 2012, Thomas Hauser: Schliessung von Poststellen in der Stadt Schaffhausen
- Bericht und Antrag der SPK vom 22. August 2012 betreffend VdSR Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken vom 7. Dezember 2011
- Bericht und Antrag der FK Bau vom 27. August 2012 betreffend VdSR Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" vom 7. August 2011
- Volksmotion JUSO vom 30. August 2012: Weidlingssharing - Ändern, was dich stört! Dieses Geschäft wird auf die Traktandenliste der nächsten Ratssitzung aufgenommen.
- VdSR Strukturreform Stadtschulrat Modell "Vorsteher+" vom 11. September 2012. Das Büro schlägt eine Zuweisung zur Vorberatung in die Fachkommission Soziales, Bildung, Betreuung, Kultur und Sport vor. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
- Seite 2 der Beilage 1 zur VdSR Strukturreform Stadtschulrat - Modell "Vorsteher+" vom 11. September 2012
- Schreiben des Vorstehers des Erziehungsdepartementes des Kantons Schaffhausen vom August 2012 betreffend Unterstützung des Jugendparlamentes
- Antwort des SR vom 11. September 2012 auf die Kleine Anfrage von Daniel Schlatter (SP)/Martin Jung (AL): Sparpläne des Kantons gemäss Entlastungsprogramm ESH3
- Antwort des SR vom 18. September 2012 auf die Kleine Anfrage von Urs Tanner (SP); Bevorzugung öV

Datum Fraktionspräsidentenkonferenz 2012:

Dienstag, 27. November 2012, 16.30 Uhr, Kassazimmer der Rathauslaube. Die entsprechende Einladung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt. Die Fraktionspräsidenten wurden vorab per Email bereits informiert.

PROTOKOLL

Das Protokoll der Sitzung Nr. 9 vom 21. August 2012 wurde vom Büro geprüft und genehmigt. Es liegt zur Einsichtnahme bei der Ratssekretärin auf dem Kanzleisch auf. Begehren auf Änderungen sind innert 10 Tagen dem Ratsbüro mitzuteilen. Das Protokoll gilt somit unter dem Vorbehalt von Art. 32 Abs. 3 und 4 GO als genehmigt.

TRAKTANDENLISTE

Die Traktandenliste für die heutige Sitzung wurde dem Parlament rechtzeitig zugestellt. Es werden keine Änderungsanträge gestellt, somit gilt sie als genehmigt.

Persönliche Mitteilung von Daniel Schlatter (SP):

„Als Mitglied des Ratsbüros möchte ich im Namen aller Ratsmitglieder Thomas Feurer, Peter Neukomm, Urs Hunziker sowie den neuen Stadtratsmitgliedern Simon Stocker und Dr. Raphaël Rohner ganz herzlich zu ihrer Wahl in den Stadtrat für die Amtsperiode 2013 - 2016 gratulieren. Ich wünsche ihnen breite Schultern und einen guten Rücken für die nicht immer leichte Aufgabe ihres Amtes, denn, wie heisst es so schön:

Allen Leuten recht getan, ist eine Kunst, die niemand kann.

In diesem Jahr war die Wahl speziell spannend, da für eine Vakanz gleich drei wählbare Kandidaten zur Verfügung standen. Dass dann auch noch alle Kandidierenden das absolute Mehr erreichten, war eine grosse Überraschung und, wenn man zurückblickt auf vergangene Wahlen, eher selten. Dass es bei Wahlen auch zu Überraschungen kommen kann, ist nichts Neues. Dass jedoch ein verdientes Mitglied des Stadtrates, welches das komplexeste Referat, das Baureferat, in den letzten Jahren reorganisierte sowie umfangreiche und für Schaffhausen wichtige Projekte wie Schulen und Sportanlagen, Masterplan Rheinufer und die Wohnraumentwicklung in Schaffhausen sehr weit und kompetent vorantrieb und aus dem Dornröschenschlaf seiner Vorgänger erweckte, nun als überzählig aus dem Stadtrat ausscheiden muss, ist für die Stadt Schaffhausen ein grosser Verlust. Seine Nachfolger müssen sich zuerst wieder einarbeiten, auch wenn sie einen guten Mitarbeiterstab übernehmen dürfen.

Leider führte die jahrelange Mobbing-Kampagne, dem Baureferent einen schlechten Ruf zu vermitteln, dass er die Wahl nicht mehr schafft, für diese Herren zu einem vollen Erfolg. Oder soll man von Intrigenspielen einiger Ratsmitglieder mit 100%iger Unterstützung der SN sprechen? Diese Vorgehensweise war für den Grossen Stadtrat unwürdig. Die Vorwürfe von Fehlern, ob sie berechtigt waren oder nicht, ob relevant oder nicht oder ob sie andere Ratsmitglieder hätten verantworten müssen, blieben alle an Peter Kämpfer hängen. Nun gut, das Volk hat entschieden, daran ändert sich nichts mehr.

Ich wünsche Peter Kämpfer, dass er möglichst bald eine ihm passende Beschäftigung findet, sodass er das negative Kapitel bald abschreiben kann und sich vor allem an die guten und schönen Geschäfte und Begegnungen im Stadtrat erinnert. “

Traktandum 1 **VdSR vom 14. Februar 2012:**
Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der
Stadt Schaffhausen im Baurecht

Rainer Schmidig (EVP)

Bericht des Kommissionspräsidenten

„Gerne stelle ich Ihnen den Kommissionsantrag der Spezialkommission „Richtlinie zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht“ vor. Dabei gehe ich davon aus, dass Sie den Kommissionsbericht und die Anträge intensiv studiert und in den Fraktionen diskutiert haben. Ich beschränke mich deshalb auf einige wenige zusätzliche Informationen.

Bei den Diskussionen um die Vergabe von Baurechten wurden schon seit längerem bemängelt, dass bei der Berechnung des Landwertes bei privaten Wohneigentum eine versteckte Subvention vorliegt, da der Landwert nur zu 75% eingesetzt wird. Deshalb hat der Stadtrat schon an der ersten Sitzung der Spezialkommission „Verkauf von Baurechtsgrundstücken“ angekündigt, dass die Richtlinien nächstens revidiert werden und eine Vorlage zuhanden des Parlaments ausgearbeitet wird. Diese Vorlage wurde dann zur Beratung unserer Kommission zugewiesen. Wir konnten sie an unserer 2. Sitzung diskutieren. Dabei zeigte es sich, dass der Stadtrat nach Meinung der Kommission in einigen Bestimmungen über das Ziel hinausgeschossen war. Es brauchte noch zwei weitere Sitzungen, bis die Vorlage entsprechend den Beratungen in der Kommission angepasst werden konnte.

Diskutiert wurde, ob diese Richtlinien tatsächlich eine Präambel brauchen. Nachdem sich die Verwaltung für diese mit Herzblut eingesetzt hatte, überlebte sie in der Abstimmung mit 2:1 Stimmen, bei 5 Enthaltungen und 3 Abwesenheiten.

Des Weiteren gaben vor allem der Begriff der Gemeinnützigkeit, die Berechnung des Landwertes in den verschiedenen Kategorien, die Gebühren in ihrer Höhe und in ihrer Verteilung sowie die Annullierung des Baurechtes bei Nichterfüllung der Baurechtsbestimmungen viel zu diskutieren. Der Begriff „Annullierung“ konnte so nicht verwendet werden: die Kommission suchte eine rechtlich korrekte Formulierung, wie sie jetzt im Antrag der Kommission im Paragraph 7 zu finden ist.

Ich danke der Verwaltung und SR Peter Kämpfer für die konstruktive Zusammenarbeit bei diesem Geschäft und die immer rechtzeitige Beantwortung all unserer Fragen. Frau Michel danke ich für die nicht immer einfache Protokollführung und meinen Kolleginnen und Kollegen in der SPK für die engagierte Mitarbeit.

Fraktionserklärung:

Die OeBS/CVP/EVP-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und den Anträgen der Kommission zustimmen. Ich empfehle Ihnen, dies ebenfalls so zu halten. “

Kurt Zubler (SP)

SP/AL-Fraktionserklärung

„Sie haben den speditiven und zusammenfassenden Bericht von Rainer Schmidig gehört. Das Wesentliche ist gesagt. Ich werde Ihnen im Anschluss die Blickrichtung und den Kommentar der SP/AL-Fraktion bekannt geben.

Es ist seit dem 2. April 2002 bereits das zweite Mal, dass in meiner Ratskarriere die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken im Baurecht in diesem Parlament behandelt werden. Damals hatten wir aufgrund eines Vorstosses eines Ratsmitglieds eine Veränderung entwickelt, die eine deutliche Verbesserung zugunsten der

Baurechtsnehmer mit sich brachte. Unterdessen hat man festgestellt, dass wir zu stark in Richtung der Baurechtsnehmer entschieden hatte. Der SR hat deshalb dem Grossen Stadtrat eine überarbeitete Fassung der Richtlinien vorgelegt, die unserer Ansicht nach aber zu stark in Richtung massiver Deattraktivierung des Baurechts führen würden. Wir haben uns deshalb in der Kommission stark für ein vernünftiges Mass eingesetzt. Unbestritten war Art. 10 mit 75% des Landwertes für private Baurechte, der auch in unserem Sinn korrigiert wurde und den Rainer Schmidig bereits vorstellte.

Kritisch sahen wir die stark zu Ungunsten der Baurechtsnehmer veränderte Landanpassung und die Einführung von Gebühren. Am Ende wurde ein Kompromiss erarbeitet, der uns zwar nicht ganz glücklich macht, aber den wir trotzdem unterstützen werden. Wir sind bei der Landwertanpassung der Meinung, dass die vorgeschlagene 75%ige Anpassung an den Landesindex genügen würde. Nun liegt sie bei 100%, aber die Landwertanpassung nach dem geschätzten Grundbuchwert alle 10 Jahre wurde gestrichen. Wir können diesen Mittelwert mittragen. Bei den Gebühren wurde nach unserem Dafürhalten über das Ziel hinausgeschossen; aber es fand sich ein guter Kompromiss, der eine Gebührenstaffelung nach fixen Gebühren vorsieht und den wir unterstützen. Weitere Punkte wie die Heimfallentschädigung, die Altlastenfrage und die Veräusserung sind deutliche Verbesserungen, welche die Richtlinien zu einem modernen Instrument machen, das auch einige Aspekte berücksichtigt, denen damals im Jahr 2002 noch keine Beachtung geschenkt wurde oder die aufgrund gemachter Erfahrungen für beide Parteien als wichtig eingestuft wurden. Die Gebühren und Kosten werden je hälftig geteilt. Bei der stadträtlichen Vorlage wären die gesamten Kosten von den Baurechtsnehmern zu berappen gewesen. Wir sind der Meinung, dass das Baurechtsinstrument im Geiste des gegenseitigen Interesses genutzt werden soll, das heisst auch, dass beide Parteien an der Gebührenfrage beteiligt werden. Das ist auch Usus bei anderen Geschäften.

Wir werden auf das Geschäft eintreten und den Anträgen der Spezialkommission zustimmen.“

Dr. Cornelia Stamm Hurter (SVP)

SVP/EDU-Fraktionserklärung

”Nachdem Rainer Schmidig Ihnen die Vorlage kompetent vorgestellt hat, erlaube ich mir, mich auf die aus unserer Sicht wesentlichen Punkte zu beschränken.

Unsere Fraktion befürwortet den bei Baurechtsvergaben vorgeschlagenen Paradigmenwechsel. Insbesondere erachten wir es als sinnvoll, dass inskünftig bei privaten Wohnbauten 100% des Landwertes verzinst werden müssen (Art. 10 Abs. 2). Damit entfällt eine entbehrliche Subventionierung. Positiv beurteilen wir, dass der gemeinnützige Wohnbau weiterhin nur 75% des Landrechtes verzinsen muss. Der Begriff der Gemeinnützigkeit hat die Kommission, wie Sie dem SPK-Bericht entnehmen können, stark beschäftigt. Die Krux lag darin, dass Gemeinnützigkeit je nach Rechtsgebiet unterschiedlich definiert wird. Die nun gefundene Definition trägt den unterschiedlichen Ansinnen nun Rechnung. Organisationen, die im Interesse der Allgemeinheit und uneigennützig tätig sind, sowie Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnbau widmen, gelten im Sinne unserer Richtlinien als gemeinnützig. Unter gemeinnützige Wohnbauträger fallen Genossenschaften, Stiftungen, Aktiengesellschaften oder Vereine, die mit ihren Tätigkeiten keinen Gewinn anstreben und deren Tätigkeiten der Deckung des Bedarfs an preisgünstigem Wohnraum dienen, wobei als Standard auf die Charta der

gemeinnützigen Wohnbauträger in der Schweiz, die gemeinsam vom Bundesamt für Wohnungswesen, vom Schweizerischen Verband für Wohnungswesen und von Wohnen Schweiz herausgegeben wird, verwiesen werden darf.

Für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten schlug der Stadtrat ursprünglich 100% des Baurechtslandwertes als Basis vor, die alten Richtlinien gingen von 75% aus. Die neue Regelung wäre nicht unbedingt mit dem Ziel, neue Arbeitsplätze anzusiedeln, vereinbar, weshalb wir den von der SPK eingebrachten Kompromissvorschlag für Dienstleistungs-, Industrie- und Gewerbebauten für die ersten 10 Jahre 75%, ab dem 11. Jahr 100% des Landwertes zu verzinsen, ausdrücklich begrüßen. Damit wird dem Stadtrat ein zusätzliches Instrument zur Wirtschaftsförderung in die Hand gegeben.

Wir bitten zu bedenken, dass das Baurecht auch für Private trotz 100% Landwertanrechnung immer noch sehr attraktiv ist, zumal die SPK die ursprünglich vom Stadtrat vorgeschlagene Landwertanpassung entschärft hat und damit den Baurechtsnehmern einen grossen Schritt entgegengekommen ist. Der Baurechtslandwert wird nur alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100% angepasst. Keine Gnade fand hingegen der Vorschlag des Stadtrates, zusätzlich alle 10 Jahre ab Beginn der Zinspflicht den Landwert durch das AGS neu zu ermitteln und den errechneten Wert als Basis für die jeweils nächsten 10 Jahre zur Verzinsung zu verwenden, wobei die Anpassung gemäss Index nach 5 Jahren unverändert geblieben wäre. Dies fanden wir sehr kompliziert, die gefundene Lösung ist vereinfacht.

Die SVP/EDU-Fraktion kann sich auch mit dem Vorschlag der SPK, die Gebühren zur Grundbucheintragung der Baurechte, allfällige Vermessungsgebühren und die Kosten der Bewertungen durch das Amt für Grundstückschätzungen gemäss Art. 13 und 15 der Richtlinien in Abweichung zum stadträtlichen Vorschlag nicht einseitig den Baurechtsnehmern zu übertragen, sondern hälftig zu teilen, einverstanden erklären, weil dies der seit jeher geübten Praxis bei Landverkäufen im Kanton Schaffhausen entspricht.

Abschliessend möchte ich nochmals den ausdrücklichen Wunsch unserer Fraktion bekräftigen, dass die Stadt inskünftig vermehrt Freilandverkauf statt Begründung von Baurechten praktiziert. So hat der Stadtrat in seiner Immobilienstrategie vom 23. März 2010 selber stipuliert, ich zitiere: "*.. dass Einfamilienhäuser und kleinräumige Liegenschaften von der Stadt Schaffhausen konsequent abgestossen beziehungsweise verkauft werden*".

Die SVP/EDU-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und ihr in der Fassung der Spezialkommission zustimmen. "

Thomas Hauser (FDP)

FDP-Fraktionserklärung

"Ich kann es an sich kurz machen, denn die FDP-Fraktion wird auf die Vorlage eintreten und den Anträgen zustimmen. Das Geschäft ist an sich ein Nebenkriegsschauplatz der dicken Vorlage und wahrscheinlich eher umstrittenen Vorlage „Verkauf von Baurechtsgrundstücken“. Das zu revidierende Reglement aus dem Jahre 2002 basiert auf einer Motion der FDP-Fraktion. Dass heute, zu Gunsten der Stadt – aber nicht unbedingt zu Ungunsten der Baurechtsnehmer - gewisse Anpassungen vorgenommen werden, ist verständlich, richtig und entspricht dem Zeitgeist, denn der Baurechtsnehmer soll nicht nur - ich sage dies in

Anführungszeichen - "profitieren können". Das Baurecht darf aber für Baurechtsnehmer nicht derart unattraktiv werden, dass die ganze Institution auseinander fällt.

Wir von der FDP-Fraktion treten auf die Vorlage ein und stimmen einer vernünftigen Lösung, die man mit Fug und Recht als Kompromiss bezeichnen darf, zu.

Zum Schluss danke ich dem Kommissionspräsidenten für die zügige Führung und stelle fest: Bei einem ehemaligen Kantonsschulrektor mit mathematischem Hintergrund, da läuft's. "

Res Hauser (JFSH)

Bürgerlich-liberale Fraktionserklärung

"Ich kann mich kurz fassen: Wir stehen hinter dieser Revision. Die Baurechtsnehmer, die von den Baurechten am meisten profitieren, fahren auch nach den neuen Richtlinien immer noch gut. Zusätzlich hat die Stadt höhere Einnahmen, was zu begrüßen und fair ist. Wir werden eintreten und diese Vorlage in der von der SPK abgeänderten Form unterstützen. "

SR Peter Käppler

Stellungnahme des Stadtrats

"Beim Präsidenten der SPK Rainer Schmidig bedanke ich mich für die sehr gute Informationen aus der SPK und bei den Mitgliedern für die konstruktive Beratung der Vorlage, mit der wir mehr Klarheit bei der Vergabe von Baurechten schaffen und Schwächen der alten Richtlinien beseitigen. Die Diskussionen in der SPK waren fundiert und lösungsorientiert. Auch der Stadtrat wird sich, dies kann ich Ihnen gerne schon jetzt mitteilen, hinter die Anträge der SPK stellen. Die SPK behandelt zurzeit zwei Vorlagen zum Thema Baurecht:

Mit dem Verkauf von Baurechtsgrundstücken geht es darum, eine Bereinigung der bisherigen Baurechtspolitik zu vollziehen und mit der heute zu behandelnden Vorlage geht es um klarere Vorgaben für neue Vergaben. Wie Sie auch schon vom Ratspräsidenten gehört haben, ist die Vorlage zum Baurecht Bollinger im Merishausertal bereits an die neuen Richtlinien angepasst. Die geltenden Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen sind 10 Jahre alt, eine Überarbeitung aufgrund der veränderten Verhältnisse war notwendig.

Aufgrund der aktuellen Marktsituation besteht die Problematik darin, dass wir mit den Baurechten für gewisse Baurechte falsche Anreize setzten. Sie waren auch mit der Immobilienstrategie des Stadtrates nicht mehr kompatibel; dies wurde bereits von Dr. Cornelia Stamm Hurter erwähnt. Vor allem die Begünstigung der Abgabe von Baurechten für Kleinliegenschaften und Einfamilienhäuser, die gemäss der Strategie in der Regel nicht mehr im Baurecht abgegeben, sondern direkt verkauft werden sollen, wurde in den alten Richtlinien noch zu stark gewichtet. Das Baurecht ist nach wie vor ein wichtiges Instrument für die Entwicklungspolitik unserer Stadt, das beim Stadtrat hohen Stellenwert genießt. Mit der gezielten Abgabe können wir sowohl die Wohnraumentwicklung als auch die wirtschaftliche Entwicklung beeinflussen. Die Abgabe von Baurechtsland als eine wichtige Dienstleistung unserer Stadt ist nach Ansicht des Stadtrates nach wie vor richtig, sofern diese auch zum Nutzen der Stadt eingesetzt wird. Es macht beispielsweise keinen Sinn, wenn über die Vergabe von Baurechten gewinnorientierter Wohnungsbau subventioniert wird. Darum beschränkt sich die Vergünstigung des Landpreises neu auf gemeinnützige Bauherren wie Stiftungen und Genossenschaften und auf die ersten 10 Jahre des Baurechtes bei

Gewerbe- und Industriebetrieben. Es findet eine Fokussierung des Instruments des Baurechts auf Abgaben, die im Sinne der Stadt Schaffhausen sind, statt.

Auf der anderen Seite ist es aber auch wichtig, dass allfällige Risiken für die Stadt, wie etwa beim vorzeitigen Heimfall, minimiert werden. Dieses Risiko ist vor allem bei gewerblichen Baurechten vorhanden und könnte für die Stadt beim Heimfall von Industrie-, Gewerbe- und Lagerhausbauten, für die keine adäquate Nachfolgenutzung gefunden werden könnte, grosse finanzielle Folgen haben. Einige von Ihnen mögen sich vielleicht noch an die Situation mit der Neuen Fleisch AG erinnern, wo wir mit einem "blauen Auge" davorkamen. Mit der neu vorgesehenen und je nach Objekt abgestuften Heimfallregel kann dieses finanzielle Risiko minimiert werden. Die SPK hat den neuen Richtlinien zugestimmt, und der Stadtrat empfiehlt Ihnen, dies mit den vorgeschlagenen Änderungen gemäss Kommissionsvorlage ebenfalls zu tun. "

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

DETAILBERATUNG

Hinweis des Ratspräsidenten:

Der **1. Vizepräsident, Daniel Schlatter (SP)**, wird die Vorlage des Stadtrats vom 14. Februar 2012 (in der Fassung mit den Korrekturen vom 27. Februar 2012), den Bericht und Antrag der SPK vom 7. Juni 2012 (seitenweise) sowie die synoptische Darstellung (artikelweise) verlesen. Abschliessend werden die Anträge der SPK beraten.

Der **1. Vizepräsident, Daniel Schlatter (SP)**, verliest die Vorlage vom 14. Februar 2012, Seite 1-9 sowie den Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 7. Juni 2012, Seite 1 und 2, die synoptische Darstellung und die Anträge der SPK wie folgt:

Vorlage des Stadtrats vom 14. Februar 2012: Keine Wortmeldungen
Bericht und Antrag der SPK vom 7. Juni 2012: Keine Wortmeldungen
Synoptische Darstellung vom 7. Juni 2012: Keine Wortmeldungen

ANTRÄGE:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 14. Februar 2012 (Fassung mit Korrekturen vom 27. Februar 2012) betreffend die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom 2. April 2001 sowie dem Bericht und Antrag der SPK Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 7. Juni 2012. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Revision der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht gemäss den Änderungen der Spezialkommission vom 7. Juni 2012. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

Mitteilung des Ratspräsidenten:

Das Inkrafttreten der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht erfolgt ab dem heutigen Datum. Aus diesem Grund ist die Vergabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" vom 7. August 2012 als Traktandum 2 auf der Traktandenliste aufgeführt.

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 14. Februar 2012 sowie den Bericht und Antrag der SPK mit den angepassten Anträgen vom 7. Juni 2012 mit 32:0 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 2

VdSR vom 7. August 2012:

Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" (Antrag auf Behandlung im vereinfachten Verfahren)

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 7. August 2012 und den Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 27. August 2012 im vereinfachten Verfahren wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012 über die Abgabe im Baurecht des Teil-Grundstückes GB Nr. 8161 an der Mühlentalstrasse, "Merishausertal" und dem Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 27. August 2012.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe des städtischen Teil-Grundstückes GB Nr. 8161, im Umfang von ca. 4'155 m², im Baurecht an die Thomas Bollinger GmbH, Geerenweg14, 8226 Schleithem, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 7. August 2012 genannten Bedingungen (*) zu. Dies unter dem Vorbehalt, dass die neuen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht vom Grossen Stadtrat angenommen werden.

(*) Die Bedingungen wurden verändert, siehe Ratsprotokoll vom 18. September 2012
3. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Baurechtsvergabe einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" vom 7. August 2012 im vereinfachten Verfahren.

Präzisierung von Josef Eugster (SVP):

"Zuhanden des Protokolls möchte ich folgende Präzisierung zu Seite 3 der Vorlage des Stadtrats vom 7. August 2012 anbringen:

Anpassung des Landwerts:

Der Landwert wird nach 5 Jahren den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 100% angepasst. Für das Baurecht (Bodenzins) hat der

Baurechtsberechtigte jährlich einen Baurechtszins (Bodenzins), berechnet für die ersten 10 Jahre von 75% und ab dem 11. Jahr von 100% des *indexierten* (anstatt heutigen) Landwertes zu bezahlen.

Das Traktandum wird - wie vorgesehen - im vereinfachten Verfahren behandelt. “

**Traktandum 3 VdSR vom 6. Dezember 2011:
Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket
1, Abgabe von städtischen Grundstücken**

Edgar Zehnder (SVP)

Bericht des Kommissionspräsidenten

”Sie haben einen ausführlichen Bericht der Spezialkommission erhalten, weshalb ich mir erlauben werde, nur kurz auf die wichtigsten Details einzugehen. Vorab möchte ich SR Peter Käßler und seiner Mannschaft, Stadtbaumeister Jens Andersen, Stabsleiterin Simone Fedrizzi sowie Christa Krisch für die tadellose Arbeit recht herzlich danken.

Die Spezialkommission Wohnraumentwicklung besteht seit August 2010, also bereits seit zwei Jahren und hat 9 Sitzungen abgehalten. Die Kontinuität dieser Kommission ermöglichte es mir, die Vorlage mit vier Sitzungen in diesem Jahr effizient zu beraten und ohne Gegenstimme zuhanden des GrSR zu verabschieden. Ich möchte mich für die wiederum gute und engagierte Arbeit bei den Kommissionsmitgliedern bedanken.

Die Kommission hat sehr intensiv und differenziert über die Vorlage des Stadtrates diskutiert und am 22. Juni 2012 entschieden, die Grundstücke Wagenareal und Urwerf aus der jetzigen Vorlage zu streichen. Beide Grundstücke sind in der Aufarbeitung noch zu wenig weit, auch hat sich Widerstand aus den betroffenen Quartieren formiert, so dass zuerst weitere Abklärungen nötig sind.

Am 22. Juni 2012 stellte der Stadtrat der Kommission den Antrag, CHF 413'000.-- für die Aufarbeitung der restlichen drei Grundstücke Schönbühl, Hohberg und "Im Trenschen" zu sprechen. Diese Kosten wurden in intensiven Gesprächen um über CHF 120'000.-- auf CHF 290'000.-- zusammengestrichen. Wir sind der Meinung, dass dadurch weder die Bieter noch die Qualität der Grundstücke leiden. In unserer letzten Sitzung durften wir Herrn Beat Häberli, Vertreter des AGS, für eine Stellungnahme in der Kommission begrüßen. Herr Häberli konnte uns aufzeigen, dass der Grundstückspreis nicht von der zukünftigen Bauqualität abhängig ist. Dies liege einzig in der Verantwortung eines Investors. Um einer schlechten Qualität vorzubeugen, hat die Kommission schlussendlich entschieden, bei allen Grundstücken neben dem Preis auch die Qualität gebührend zu beurteilen und zu bewerten. So entschieden wir uns beim Trenschen auf 40% Qualitätskriterien, dem Preis soll 60% Rechnung getragen werden. Im Hohberg entschieden wir uns für eine 50:50-Lösung, das heisst mit 50% Preis- und 50% Qualitätsbeurteilung. Des Weiteren konnte erreicht werden, dass der Verkaufspreis nach oben nicht beschränkt wird, sondern ein offener Wettbewerb mit einer minimalen Preisbasisvorgabe ausgeschrieben werden kann.

Bei der Behandlung der Fondverordnung werde ich mir später erlauben, einen Änderungsantrag zu Art. 7 Abs. 1 zu stellen. Die Spezialkommission hat schlussendlich der Vorlage mit 8:0 Stimmen, bei einer Enthaltung und zwei Abwesenheiten, zugestimmt.

Ich möchte auch gleich noch die Stellungnahme der **SVP/EDU-Fraktion** abgeben: Wir werden geschlossen auf die Vorlage eintreten und ihr auch einstimmig zustimmen, sofern keine substantiellen Änderungen an der Fassung der Spezialkommission vorgenommen werden. Unsere Fraktion möchte aber nochmals darauf hinweisen, dass der Stadtrat bis heute nicht begriffen hat oder nicht will, dass es nicht unser Wille war, Honorare und Preisgelder zu streichen, sondern dass es unseres Erachtens möglich gewesen wäre, für die Grundstücke Hohberg und "Im Trenschen" mit guten Auflagen (Qualitätsforderungen) ein Verfahren ohne teure und aufwändige Wettbewerbsverfahren anzuwenden. Im Klartext, der beste Preis zählt, die Vorgaben könnten auch ohne Wettbewerb klar formuliert und durchgesetzt werden. Diese Änderung wurde leider in der Kommission verpasst, was Mehrkosten von mindestens CHF 60'000.-- zur Folge hat. Ob dadurch die Bauten besser werden, bezweifeln wir. Wer die heutige Publi-Beilage der Schaffhauser Nachrichten beachtet hat, konnte sich davon überzeugen, dass das Nachbargrundstück beim Trenschen qualitativ gar nicht so schlecht überbaut wurde. "

Urs Tanner (SP)

SP-Fraktionserklärung

"Ich spreche nur im Namen der SP-Mitglieder unserer Fraktion, weil wir in dieser Frage anderer Meinung wie die AL-Fraktion sind. Gerne vertiefe ich im Namen der SP-Fraktion folgende drei Punkte: Verordnung, Philosophie der Vorlage und Details. Meine Ausführungen werden sicherlich nicht länger wie diejenigen des SPK-Präsidenten Edgar Zehnder.

Verordnung: Der Fonds ändert nichts an den verfassungsmässigen Kompetenzen. Mit der Verordnung zum Fonds erreicht man nur eine gesonderte Bilanzierung der Ein- und Ausgaben. Die Verwendung der Mittel entspricht unserer Kompetenzordnung, zum Beispiel im Budget oder in einzelnen Vorlagen. Im Gegensatz zu unseren Freunden der AL, sehen wir die Verordnung nicht als kausal für Landverkäufe an. Dies bedeutet, dass die Verordnung per se keine Verkäufe generiert. Wegen der Verordnung wird nicht weniger oder mehr verkauft; im Gegenteil, wir sehen in der Verordnung ein kluges Instrument, sollte die Mehrheit des Parlaments - und das sind ja nicht wir - verkaufen wollen, mit oder ohne die SP.

Wie die Verordnung nicht angewendet werden sollte, zeigt allerdings die Vorlage Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgiesserei - ein Projekt im Rahmen von "Zukunft Stadtleben". In Antrag 5 ist postuliert, dass die Mietausgaben während der ersten 10 Jahre dem Fonds für Wohnraumentwicklung entnommen werden. So lautet der Vorschlag des Stadtrats, den der GrSR nun in seiner Kompetenz abändern kann. Ich finde dieses Beispiel schlecht, es ist nicht mit dieser Verordnung kompatibel. Aber die Grundlage stimmt, wir werden ihr unverändert zustimmen.

Philosophie der Vorlage: Die gute und solide Vorlage atmet den Geist von Verdichtung und Aufzoning, vor allem beim Wagenareal und beim Urwerf. Richtigerweise sind diese Grundstücke nicht mehr Teil der Vorlage; zum Verständnis der Mischung von Baurecht und Verkauf muss man diese aber mitdenken. Sie wissen, dass die SP praktisch nie verkauft. Bei dieser Vorlage, die - wie oben erwähnt - sehr gute Baurechtsvorlagen beinhaltet, kann die SP durchaus in den sauren Apfel beißen, zumal wir wissen, dass für die andere Ratsseite der Apfel ähnlich sauer ist, wenn es zum Beispiel um autoarmes Wohnen im Wagenareal geht, was beispielsweise ein grosses Anliegen für mich ist. Allerdings macht die SP die Zustimmung schlussendlich auch vom Verlauf der Debatte abhängig.

Den Antrag 7 der SPK sehen wir als sehr wichtig an; dies hat unser Sprecher Andres Bächtold schon bei der Orientierungsvorlage an der Sitzung vom 25. Januar 2011 gesagt: *"Diese CHF 290'000.-- für Umsetzung und Kommunikation sind für uns durchaus matchentscheidend"*.

Details: Wir werden in der Detailberatung noch Änderungsanträge stellen. Die prozentuale Angabe der Qualität überzeugt die SP nicht, wir werden hier zur ursprünglichen Formulierung des SR zurückkommen. Andres Bächtold wird dazu noch detailliert Stellung nehmen. Auch wollen wir beim Hohberg den abschliessenden Entscheid nochmals im Rat, dazu wird sich Peter Möller in der Detailberatung äussern.

Wir treten einstimmig auf die Vorlage ein und werden ihr - vorbehältlich Änderungen und Diskussionsverlauf im Rat - sehr wahrscheinlich zustimmen. "

Gertrud Distel (CVP)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

"Der Kommissionspräsident hat Sie umfassend über die Kommissionsarbeit informiert. Bei dieser Gelegenheit möchte ich mich bei ihm für die gute, wenn auch nicht immer einfache Leitung der SPK-Sitzungen bedanken. Die OeBS/CVP/EVP Fraktion kann sich der Meinung der SPK anschliessen, dass die Grundstücke Wagenareal und Urwerf nicht im Rahmen der Vorlage vergeben werden.

Viel Anlass zu diskutieren gab, dass die SPK den Vorschlag des Stadtrates, die Grundstücke zu fixen Preisen abzugeben, gestrichen hat und dafür Qualität und Preis bei jedem Grundstück neu in einen Prozentsatz aufteilen will. Das heisst, nicht alle Fraktionsmitglieder sind glücklich, dass der Preis "Im Trenschen" höher als die Qualität gewertet und der Wettbewerb gestrichen wurde. Die Frage kam auf, ob es der richtige Weg für die Stadt sei und ob nicht allenfalls mehr Gewicht auf die Qualität als auf den Preis zu setzen sei. Die Skeptiker konnten zum Teil davon überzeugt werden, dass bei Ausschreibungen für kleinere Grundstücke, auf denen man weiss, was erstellt werden soll, genaue Rahmenbedingungen festgelegt werden und damit eine nachhaltige Qualität gesichert wird. Die zwei Baurechtsgrundstücke Schönbühl waren jedoch unbestritten.

Die Fraktion OeBS/CVP/EVP wird der Vorlage eventuell nicht einstimmig zustimmen. Einige werden die Diskussion abwarten und sich spontan entscheiden. "

Res Hauser (JFSH)

Bürgerlich-liberale Fraktionserklärung

"Die bürgerlich-liberale Fraktion findet die Landverkäufe im Entwicklungspaket 1 grundsätzlich positiv. Der einzige Dorn im Auge liegt beim Prinzip der Vergabe. Um die Qualität von den Gebäuden zu sichern, sind Wettbewerbe überflüssig, da aus unserer Sicht bereits genügend Vorschriften zur Qualitätssicherung von Neubauten bestehen. Da wir aber Landverkäufe begrüssen, werden wir trotzdem eintreten und die Vorlage wohl unterstützen. "

Martin Egger (FDP)

FDP-Fraktionserklärung

"Besten Dank dem Kommissionspräsidenten für den Bericht. Danke allen Kommissionsmitgliedern für die spannende Arbeit in der SPK. Der Dank richtet sich an SR Peter Käppler und die Fachleute aus der Verwaltung für die ergänzenden Auskünfte und an die Protokollführerin für die exakte und zeitnahe Protokollierung.

In der Kommission haben sich die FDP-Mitglieder dafür eingesetzt, den Markt so weit wie möglich spielen zu lassen. Auch haben wir uns dafür stark gemacht, dass dort, wo Investoren bereits ihr Interesse am Erwerb der Grundstücke angemeldet haben, der Preis bei der Vergabe mitspielen soll. Wir wollen damit erreichen, dass die Stadt Schaffhausen von einem höheren Preis als die AGS-Schätzung profitieren kann. Unsere Anliegen wurden grösstenteils aufgenommen. Der Kompromiss mit den Bewertung von Preis und Qualität der Projekte bei der Vergabe von Grundstücken sind für uns gerade noch vertretbar. Viel lieber hätten wir es jedoch gesehen, wenn der Preis höher - sogar bis zu 100% - bewertet worden wäre. Aber wie gesagt, wir stehen hinter dem Kompromiss.

Allerdings sind wir bei der Beratung in der Fraktion zum Schluss gekommen, dass die Stadt auf Wettbewerbe verzichten und ein Verkauf der Grundstücke "Im Trenschen" und Hohberg nach AGS-Schätzwert oder an den Meistbietenden anstreben sollte. Wir sind der Überzeugung, dass die gültige Bauordnung und die Zonenplanänderung ausreichen, damit auf den Grundstücken qualitativ hochstehende Projekte realisiert werden. Mit dem Verzicht auf Wettbewerbe könnten zudem Ausgaben von CHF 130'000.-- für die Stadt Schaffhausen gespart werden. Aus diesem Grund beantragen wir den Betrag in Ziffer 7 von CHF 290'000.-- auf CHF 160'000.-- zu reduzieren. Wir bitten Sie um Unterstützung dieses Antrags.

Grundsätzlich werden wir aber den Vorschlägen der SPK zustimmen, sofern keine grossen Änderungen beschlossen werden. "

SR Peter Käppler

Stellungnahme SR

"Mit der heute zu beschliessenden Vorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken, ist der erste Meilenstein aus der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen aus dem Jahr 2010 beschlussreif. Der Grosse Stadtrat hat an seiner Sitzung vom 25. Januar 2011 die Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung in Schaffhausen mit 30:0 Stimmen gutgeheissen und den Stadtrat mit der Ausarbeitung der entsprechenden Vorlagen beauftragt. Mit dem heute zur Diskussion stehenden ersten Paket können wir den Prozess in Gang bringen und mit dem Fonds für die Wohnraumentwicklung Schaffhausen den Rahmen für das für unsere Stadt wichtige Entwicklungsprogramm setzen.

Weil das Gelingen dieser ersten Schritte für die nachfolgenden Pakete wegweisend und für die Volksabstimmung zum Fonds für die Wohnraumentwicklung Aufklärungs- und Überzeugungsarbeit zu leisten ist, tut der Grosse Stadtrat gut daran, einen Kompromiss zu finden und mitzutragen.

Die SPK hat die Vorlage intensiv und gründlich beraten. Aus vorgenannten Gründen war diese sorgfältige Arbeit notwendig und sinnvoll, auch wenn die Beratung einige Zeit in Anspruch nahm. Der Stadtrat ist überzeugt, dass damit eine politisch tragfähige Lösung ausgearbeitet wurde, die eine gute Grundlage für weitere Etappen bildet.

Dem Präsidenten der SPK, Edgar Zehnder (SVP), und den Mitgliedern der SPK danke ich für die konstruktive Arbeit in der Kommission. Es war nicht immer einfach, alle Interessen unter einen Hut zu bringen. Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Kommissionsvorlage ein mehrheitsfähiger Weg gefunden wurde und kann Ihnen mitteilen, dass der Stadtrat die Kommissionsanträge unterstützen wird. Die politische

Auseinandersetzung in der Kommission und auch hier im Rat dreht sich hauptsächlich um die Frage, wie das städtische Bauland abgegeben werden soll.

Mit der Marke "Zukunft Stadtleben" ist aber viel mehr verbunden als nur ein profaner Verkauf von Land, wie es in einer Wochenzeitung unter dem Titel "Städtisches Land unter dem Hammer" angekündigt wurde. Im Gegenteil: Mit der Strategie des Stadtrates soll in verschiedenen Etappen die momentan vorliegende Stagnation der Stadt Schaffhausen im Bereich der Wohnraumentwicklung überwunden werden. Die Negativspirale, in der sich die Stadt aufgrund des demographischen Wandels und des steigenden Wohnflächenbedarf befindet, soll mit gezielten Massnahmen durchbrochen werden. Der Stadtrat will dabei eine nachhaltige Wachstumsstrategie angehen, welche für die Zukunft unserer Stadt von zentraler Bedeutung ist. Um dies zu erreichen, sind zehn Grundstrategien vom Stadtrat beschrieben worden. Die erste Grundstrategie ist Teil dieser Vorlage, nämlich städtisches Bauland abzugeben. Aber auch die anderen 9 Strategien wurden vom Stadtrat und der Verwaltung angegangen.

1. Verwaltungsliegenschaften als Wohnraum nutzbar machen (in Ausarbeitung mit den Projekten Stadthausgeviert und Werkhöfe)
2. Öffentliche Zonen beziehungsweise Anlagen neu konzipieren (Vorlage Werkhof/Freispielien Lindli, Fussballplätze Vordere Breite für Wohnraum)
3. Gezielte und selektive Neueinzonungen vornehmen (angekündigt im Planungspaket: Vorlage Buchthalen in Ausarbeitung)
4. Private Schlüsselprojekte fördern Arealentwicklung (Vorlage Stahlgiesserei und Baufortschritt auf der Bleiche)
5. Aktive Landerwerbpolitik (Genossenschaft und Industrieland gekauft)
6. Dialog mit privaten Immobilieneigentümern und institutionellen Investoren führen (laufend, auch in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung)
7. Generationenwohnen fördern (Projekt Wagenareal)
8. Kooperation mit dem Kanton (laufend)
9. Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen (Planungspaket)

Der Stadtrat arbeitet an diesen Zielen und wird Ihnen unter diesem Gesamtaspekt auch noch weitere Vorlagen überwiesen. Damit die notwendige Qualität und die gesamtheitliche Einhaltung der Ziele von Zukunft Stadtleben erreicht werden können, sind Wirkungsziele formuliert worden.

Wirkungsziele:

- Die Stadtbevölkerung steigt in den nächsten 10 bis 15 Jahren um 3'000 Einwohner oder 1'500 Haushalte an.
- Grundstücke im Eigentum der Stadt werden marktgerecht genutzt und bringen ihr effektives Ertragspotenzial ein.
- Die Investitionen der öffentlichen Hand für die Wohnraumentwicklung führen - über den ganzen Zeitraum betrachtet - zu keiner Neuverschuldung.
- Beim Schaffen von Wohnraum stehen Angebote für Familien und Zweipersonenhaushalte im Vordergrund.
- Die Steuerkraft erreicht damit das Niveau von vergleichbaren Standorten.
- Die Funktions- und Investitionsfähigkeit der Stadt wird nachhaltig sichergestellt und damit auch die nötigen Voraussetzungen für weitere Steuerentlastungen geschaffen.
- Die Stadt Schaffhausen leistet mit ihrem Engagement einen Beitrag an die Entwicklung der Gesamtregion und wirkt mit der Siedlungsentwicklung nach

Innen der Zersiedelung der Landschaft entgegen.

- Die Stadt Schaffhausen ist als urbaner und gleichzeitig überschaubarer Wohnort im Metropolitanraum Zürich bekannt und beliebt.
- Das angestrebte Wachstum wird dazu genutzt, wegweisende Lösungen in Richtung der angestrebten „2000-Watt Gesellschaft“ zu realisieren und Schaffhausen als energieeffiziente Stadt zu positionieren.
- Das hohe Niveau an urbaner und gleichzeitig naturnaher Lebensqualität wird gewahrt und beibehalten.

Diese Grundstrategie und die Wirkungsziele sind die Basis für die Vorlagen im Rahmen von "Zukunft Stadtleben". Ich bitte Sie, sich dessen bewusst zu sein, wenn Sie heute über die Anträge befinden. Diesen Appell richte ich gerne an beide politische Seiten. Es geht bei der Vorlage eben nicht nur darum, Höchstpreise für Grundstücke zu erzielen und das Dogma des Nichtverkaufs von Bauland zu pflegen, sondern darum, heute den ersten konkreten Schritt für die von Ihnen einstimmig verabschiedete Wohnraumentwicklung zu machen. Der Stadtrat bittet Sie darum, diese Gesamtsicht nicht aus den Augen zu verlieren.

Ich muss wohl keine weiteren Erläuterungen dazu machen, dass die vorgeschlagenen Massnahmen nach wie vor notwendig sind. Die ausführliche Orientierungsvorlage vom 2. Juli 2010 liefert Ihnen die notwendigen Argumente, die nach wie vor gültig sind. Die geschilderte Situation hat sich keineswegs beruhigt, noch immer ist der Leerwohnungsbestand in Schaffhausen so tief, dass nicht von einem funktionierenden Wohnungsmarkt gesprochen werden kann und durch die weiteren Attraktivitätssteigerungen wie Halbstudentakt und Ausbau der A4 ist es absehbar, dass die Verfügbarkeit von Wohnraum knapp bleibt und die Preise weiter ansteigen, wenn wir nicht geeignete Massnahmen ergreifen.

Mit der heutigen Vorlage hatte Ihnen der Stadtrat vorgeschlagen, fünf unterschiedliche Grundstücke zur Überbauung an private Bauträger abzugeben, zwei im Baurecht, drei zum Verkauf. Dadurch kann stadteigenes Bauland sukzessive zur Nutzung frei und somit das Angebot gezielt erweitert werden, um Wohnraum für die ganze Bevölkerung anbieten zu können. Der Grundsatz, dass Areale von strategischer Bedeutung nur im Baurecht abgegeben werden sollen, wird dabei eingehalten. Der Wohnungsbau soll damit ebenfalls dynamisiert werden. Es soll mehr Wohnraum auf gleicher Fläche geschaffen werden. Die aktuellen Themen Verdichtung nach Innen und Einhalt der Zersiedelung zu gebieten sollen durch Um- und Aufzonungen im bestehenden Baugebiet, wie sie im Planungspaket geschildert sind, angegangen werden. Während aufgrund der oben genannten Aufzonungen die Grundstücke Wagenareal und Urwerf eine Änderung der Zonenordnung erfahren und dieser Prozess länger als erwartet dauert, entschied sich die Kommission zu Recht, diese beiden sensitiven Grundstücke noch nicht zur Vergabe beziehungsweise Verkauf (Urwerf) freizugeben.

Gemäss dem Bericht und Antrag der Spezialkommission reden wir heute über den Verkauf der beiden Grundstücke "Im Trenschen" sowie Hohberg an der Stettermerstrasse. Abschliessend soll das Areal Schönbühl nach den gerade vorhin verabschiedeten neuen Richtlinien zur Vergabe von Baurechtsgrundstücke im Baurecht abgegeben werden. Der Stadtrat hat hier den Wunsch geäussert, das Gelände des ehemaligen Männerheims, das in unmittelbarer Nähe des Alters- und Pflegeheims Schönbühl liegt, für altersgerechtes Wohnen abzugeben.

Der Stadtrat hat von Anfang an betont, wie wichtig eine nachhaltige

Wohnbauentwicklung ist und wie sie zudem den unterschiedlichen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werden muss. Daher schlug der Stadtrat vor, auf einen Preiswettbewerb zu verzichten, die Grundstücke aufgrund der AGS-Preise auszuschreiben und nur die Qualität der eingereichten Projekte zu bewerten. Die vorberatende Kommission hat hier eine Änderung gewünscht. Sie möchte den Preis sehr wohl ein Thema werden lassen. Das Preisangebot der jeweiligen Projekte soll je nach Grundstück ein Gewicht erhalten. In den Ausschreibungsunterlagen wird dies, falls heute Abend so verabschiedet, entsprechend festgehalten und umgesetzt.

Der Stadtrat möchte erneut die Ratsmitglieder über die Wichtigkeit der Qualität der Projekte hinweisen. In den vergangenen Anlässen im Konventhaus im Rahmen der Ausstellung "Zukunft Stadtleben", aber auch an den Informationsveranstaltungen in den Quartieren wurde stets der Wunsch geäußert, dass die Bauvorhaben jeweils ins Stadtbild zu passen hätten. Das Vertrauen der Bevölkerung in den einzuschlagenden Prozess ist sehr wichtig und vor allem bei den ersten Landvergaben besonders zu berücksichtigen und zu beweisen, dass die Stadt den Wunsch nach hoher städtebaulicher Qualität umsetzen kann. Diese Vergaben haben Vorzeigecharakter für zukünftige Vergaben und finden nicht nur aus Lust zum Wettbewerb statt. Es gilt auch die Glaubwürdigkeit der Bevölkerung zu erlangen und Nachfolgeprojekte nicht zu gefährden.

Bereits in der Orientierungsvorlage wurde die Idee der Fondsfinanzierung skizziert. Die Ausarbeitung des Fondsreglements erfolgte mit der Verabschiedung der vorliegenden Vorlage. Der Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen kann sicherstellen, dass Werte geschaffen und bewahrt werden. Die Erlöse aus den Verkäufen und Baurechtsverträgen ermöglichen städtische Investitionen ohne den Finanzhaushalt zu belasten. Wichtig ist zu betonen, dass hinter dem Verkauf der städtischen Grundstücke nicht das Geld das Motiv ist, sondern die Schaffung von genügend Wohnraum in städtebaulich guter Qualität. Die durch den Fonds gegebene Zweckgebundenheit ermöglicht die Gelder im Rahmen der verfassungsmässigen Finanzkompetenzen der Stadt für städtische Wohnraumentwicklung und Infrastrukturvorhaben zu verwenden. Die Liegenschaftswerte können somit von der Stadt erhalten werden, einfach in einer neuen zeitgemässen Form.

Der Schaffhauser Öffentlichkeit soll das Projekt "Zukunft Stadtleben" vermehrt vorgestellt und in Diskussionen vermittelt und erklärt werden. Die Kommunikation mit der Bevölkerung ist sehr wichtig und mit der Ausstellung im Konventhaus seit Mai 2012 kann der Prozess im Gesamtprojekt stetig mit verfolgt werden. Auch die Internetseite informiert die Einwohnerinnen und Einwohner zum Projekt. Weiterhin wichtig sind jedoch Veranstaltungen mit den Beteiligten in den Quartieren. Aus diesem Grund wurde in der Vorlage vom Stadtrat die kommunikative Begleitung mit einem Kredit von CHF 290'000.-- beantragt. In der Kommission und wie in Beilage 2 detailliert dargestellt, wurden zwischenzeitlich diese Kosten auf die Grundstücke gebrochen und ermittelt. Der Betrag wurde daher leicht angepasst. Die übergreifende Gesamtkommunikation bleibt in diesem Prozess weiterhin sehr wichtig und soll mit der ersten Vergabe von städtischem Bauland fortgesetzt werden. Auch die Vergaben der einzelnen Grundstücke sind aufgrund der Anforderungen etwas aufwändiger als eine normale Baulandvergabe. Die Aufklärung der Bevölkerung zur Notwendigkeit des Gesamtprojektes "Zukunft Stadtleben" ist ein laufender Prozess und muss weiterhin aktiv erfolgen. Die bevorstehende Volksabstimmung zum Fonds im nächsten Frühjahr wird die Nagelprobe für die Wohnraumentwicklung sein und entsprechende Informations- und Kommunikationsarbeiten notwendig machen.

Ich danke Ihnen bereits an dieser Stelle für Ihre Unterstützung der Vorlage beziehungsweise vom Bericht und Antrag der Spezialkommission Wohnraumentwicklung.

An diese Stelle nochmals ein herzliches Dankeschön an die Kommissionsmitglieder für ihre Mitarbeit und die kompromissbereite Diskussion zum Wohle der Entwicklung unserer Stadt. “

Martin Jung (AL)

Votum

”Ich spreche im Namen der AL-Mitglieder. Simon Stocker ist nicht in allen Punkten mit mir einig. Er wird Ihnen aber noch mitteilen, ob er sich selbst zu Wort melden möchte.

Mit dem Entwicklungspaket 1 der Wohnraumentwicklung Schaffhausen werden die Grundlagen für eine ganze Reihe miteinander verknüpfter Projekte gelegt. Auch wenn wir mit der Ausrichtung des Gesamtpakets Wohnraumentwicklung nicht einverstanden sind, müssen wir zugestehen, dass es einige sinnvolle Projekte enthält, wie Investitionen und Aufwertungsmassnahmen, mit denen heute nicht als Wohnraum zu gebrauchende Grundstücke freigespielt werden sollen. Ich denke, wir sind uns alle einig, Schaffhausen braucht mehr Wohnraum.

Nicht alle städtischen Investitionen haben direkte Mehreinnahmen zur Folge. Doch bei den vorliegenden Projekten, bei denen durch Investitionen städtische Grundstücke freigespielt werden sollen, ist der Stadtrat so sehr von einem zukünftigen Gewinn überzeugt, dass er bereits in der Orientierungsvorlage Schätzungen anstellt, wie hoch die Steuermehreinnahmen dereinst ausfallen sollen. Meiner Meinung nach müssten die notwendigen Investitionen durch diese in der Folge anfallenden Mehreinnahmen finanziert werden. Dies hiesse natürlich, dass die Stadt in Vorleistung treten müsste, und dies kann bei leerer Stadtkasse zusätzliche Schulden bedeuten. Verstehen Sie mich nicht falsch, ich bin nicht grundsätzlich dagegen, dass die Stadt Investitionen aus ihrem eigenen Vermögen tätigt. Hätte die Stadt eine eigene Goldreserve, wäre ich sofort bereit, diese relativ sichere Anlage aufzugeben, um in die Zukunft der Stadt zu investieren. Aber die hier vorgeschlagenen Investitionen sollen aus dem Ertrag von Landverkäufen finanziert werden. Die Landreserve der Stadt ist nicht irgendein beliebiger Posten im Stadtvermögen. Die Landreserve kann aber je nach wirtschaftlicher Lage oder anstehenden Investitionen nicht beliebig ab- und zu einem späteren Zeitpunkt wieder aufgebaut werden. Insbesondere in Zeiten steigender Landpreise müssen wir davon ausgehen, dass umfangreiche Landverkäufe zu einem späteren Zeitpunkt nicht kompensiert werden können.

In seiner Vorlage zitiert der Stadtrat das Leitbild der Stadt mit den Worten: *”Das Ortsbild muss steuer- und beeinflussbar sein, die Bereitstellung von Wohnraum im preiswerten und mittelständischen Segment sowie die Ansiedlung von Gewerbe haben Priorität”*. Mit den Landverkäufen trägt die Stadt zwar zur Bereitstellung von Wohnraum im mittelständischen Segment bei, opfert dafür aber zukünftige Steuerungs- und Einflussmöglichkeiten. Um die zukünftige Handlungsfähigkeit der Stadt aufrecht zu erhalten, ist eine Vergabe im Baurecht oder gar eine Eigeninvestition der Stadt einem Verkauf immer vorzuziehen. Die AL akzeptiert, dass die Wohnraumentwicklung auf alle Bedürfnisse eingehen muss. Allerdings sollte die Stadt insbesondere in den Bereichen tätig werden, in denen sie von privater Seite wenig Engagement erwartet. Bei steigenden Landpreisen ist zu erwarten, dass

private Bautätigkeit hauptsächlich im Bereich des gehobenen Wohnraums stattfindet. Die Stadt zielt mit ihren Projekten ebenfalls auf junge Familien des oberen Mittelstands. Wäre es nicht angemessener, anstatt die Stadt durch Zuzüger verjüngen zu wollen, zuerst Massnahmen zu ergreifen, um die Abwanderung der Schaffhauser Jugend einzuschränken? Preiswerter Wohnraum ist ein Argument, das Junge in der Region halten kann; allerdings ein Argument, das uns durch steigende Mieten zunehmend verloren geht. Hier sehen wir den grössten Handlungsbedarf, dem die Stadt beispielsweise durch Förderung von genossenschaftlichem Wohnen nachkommen kann. Massnahmen im Bereich des preiswerten Wohnraums kommen unserer Meinung nach im Gesamtpaket Wohnraumentwicklung deutlich zu kurz. Wir sind auch nicht damit einverstanden, dass die Baulücken in jedem Fall mit „*ins Quartier passenden*“ Bauten gefüllt werden müssen. Wir wollen durchmischtes Wohnen fördern, in dem die Stadt nicht in Einfamilienhaussiedlungen und Armenquartiere aufgeteilt ist.

Zu den einzelnen Teilen der Vorlage:

Eine Fondslösung bietet Vorteile gegenüber dem heute geltenden Rahmenkredit, weil damit die Einnahmen aus Landverkäufen an anderer Stelle wieder eingesetzt werden können, ohne dass damit die laufende Rechnung verzerrt wird. Wir können aber die vorliegende Variante des Fonds für Wohnraumentwicklung nicht unterstützen, denn dadurch wird ein Mechanismus zum Landverkauf ohne Kompensation geschaffen. Ein Grundstück kann nur einmal verkauft werden. Die Vergabe im Baurecht erhält zukünftigen Generationen politischen Spielraum in der Wohnraumplanung, und natürlich hat die Stadt den grössten Spielraum, wenn sie selber investiert. Wird Land verkauft, sollte die Landreserve der Stadt erhalten werden, indem an anderer Stelle Land erworben wird. Nur so können wir garantieren, dass die Stadt auch in Zukunft auf sich ändernde Bedingungen und Bedürfnisse reagieren kann. Wir schlagen deshalb vor, den Fondszweck der Zweckbestimmung des Rahmenkredits anzupassen und damit am Grundprinzip der Kompensation von Landverkäufen durch Landerwerb an anderer Stelle festzuhalten. Wenn dieser Antrag scheitert, werden wir die Streichung der Bestimmungen zum Fonds für Wohnraumentwicklung beantragen.

Das Grundstück "Im Trenschen" hat keine strategisch wichtige Funktion im Immobilienportfolio der Stadt. Wir könnten einem Verkauf des Grundstücks zustimmen, wenn ein Kompensationsmechanismus wie der Rahmenkredit oder die von uns vorgeschlagene Fondsvariante bestünde. Da wir davon nicht ausgehen können, werden wir die Streichung des Antrags beantragen.

Beim Grundstück Hohberg, das immerhin Platz für bis zu 15 Wohneinheiten bieten soll, handelt es sich um einen nicht unbedeutenden Teil der städtischen Landreserve. Wir sind der Meinung, dass die Stadt im Besitz dieses Grundstücks bleiben soll. Da sich bei diesem Grundstück keine Eigeninvestition der Stadt aufdrängt, würden wir die Abgabe im Baurecht bevorzugen. Wir werden die Streichung des Antrags auf Verkauf beantragen.

Zu guter Letzt: Wir unterstützen die Vergabe des Grundstücks Schönbühl im Baurecht. "

Katrin Bernath (OeBS)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

"Die Stadt hat nicht viele Grundstücke, die sie verkaufen kann und mit dem Verkauf werden Weichen gestellt, die Entwicklungen über lange Zeit festlegen. Deshalb ist es

wichtig, dass wir uns gut überlegen, was auf diesen Grundstücken in den kommenden Jahrzehnten stehen soll. Ich möchte hier nicht weiter auf die Frage eingehen, ob und wie stark die Qualität der Projekte eine Rolle spielen soll, sondern darauf, wie diese Qualität festgelegt und beurteilt wird. Entscheidend dafür ist, welche Bedingungen und Kriterien vorgegeben werden und an welchen Zielen sich diese orientieren. Als übergeordnetes Ziel wird bereits in der Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung festgehalten, dass bei allen Entwicklungsschritten dem Grundsatz der Nachhaltigkeit Rechnung getragen wird. In der nun vorliegenden Vorlage sind einige Bedingungen bezüglich Städtebau, Erschliessung und Ökologie sowie Gesellschaft genannt. Für die Ausschreibung und die Beurteilung von Projekten müssen diese jedoch weiter konkretisiert werden. Meine Frage dazu ist nun: Wer wird diese Kriterien wann festlegen? Ist das Sache des Hochbauamtes, wird der Stadtrat darüber beschliessen und wird die Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung einbezogen? Diese Frage erscheint mir wichtig, da die Kriterien zentral sind für Entscheidungen, die einen Einfluss haben über mehrere Jahrzehnte.

Auf ein Kriterium möchte ich hier noch eingehen, das deutlich zum Ausdruck bringt, dass sich die heutige Bauweise über Jahrzehnte hinweg auswirken wird: Die Vorschriften bezüglich Energie. Auch hierzu ist ein Ziel in der Orientierungsvorlage festgehalten: *„Das angestrebte Wachstum wird dazu genutzt, wegweisende Lösungen in Richtung der angestrebten 2000-Watt-Gesellschaft zu realisieren und Schaffhausen als energieeffiziente Stadt zu positionieren“*. Dazu steht nun in der Vorlage die erfreuliche Bedingung „ein fortschrittliches Energiekonzept“. Sehr erstaunt hat mich dann aber der Zusatz „zum Beispiel Minergie“. Der Minergie Basis-Standard wird in Fachkreisen wohl kaum mehr als fortschrittlich bezeichnet, und ich freue mich auch darüber, dass er heute schon verbreitet ist und bereits ein Umdenken stattgefunden hat. Aber leider reicht das nicht: Wenn wir uns auf den Weg zur 2000 Watt-Gesellschaft begeben wollen, müssen wir heute damit beginnen. Um aufzuzeigen, was das heisst, möchte ich zu den Kriterien bezüglich energetischer Anforderungen zwei Punkte festhalten:

1. Es geht nicht darum, dass wir hier in Schaffhausen etwas neu erfinden. In der Fachwelt wurden bereits viele Überlegungen dazu gemacht. Erwähnen möchte ich dazu beispielsweise den SIA-Effizienzpfad, in dem Ziele für den Gebäudebereich aus einer umfassenden Perspektive festgelegt werden, das heisst es werden zum Beispiel auch die Mobilität und die mit dem Bau verbundene graue Energie berücksichtigt.
2. Die Stadt Schaffhausen ist Energiestadt der ersten Stunde. Wir können stolz darauf sein, aber nur, wenn wir uns immer weiter bewegen. Das heisst auch, dass wir uns an den Kriterien messen, die in der Liste der Massnahmen für Energiestädte festgehalten sind. Besonders hervorheben möchte ich dazu den Punkt 1.3.2. „Innovative, nachhaltige städtische und ländliche Entwicklung.“ Zu dieser Massnahme wird erläutert: *„Energie- und klimaschutzrelevante Gesichtspunkte und der Einsatz von erneuerbaren Energien spielen bei der Ausschreibung von städtebaulichen beziehungsweise architektonischen Projekten respektive Wettbewerben, beim Verkauf von gemeindeeigenen Flächen oder Abgabe im Baurecht eine wichtige Rolle. Beispiele: Niedrigenergie- oder Passivhausstandard, erneuerbare Energieversorgung (Sonnenkollektoren, Biomasse, PV), Fernwärme-/Nahwärmanschluss“*.

Damit sind doch einige Ideen vorhanden, was ein fortschrittliches Energiekonzept sein könnte, und ich möchte die Verantwortlichen dazu auffordern, sich daran zu

orientieren und die Verantwortung wahrzunehmen, die wir hier gegenüber den zukünftigen Generationen haben. “

Edgar Zehnder (SVP)**Votum**

”Es ist nicht unentscheidend, wenn Sie sich Gedanken und Überlegungen zu folgenden Bemerkungen machen: Es kommt mir vor, wie wenn sich nicht alle in diesem Saal über die Tragweite dieser Vorlage bewusst wären. Die Wohnraumentwicklung ist richtungsweisend und sicher eine Vorlage, über deren Details der Rat entscheiden wird. Es ist meiner Ansicht nach schade, wenn sich jetzt eine gewisse Gewitterstimmung aufbaut, welche die Kommissionsarbeit aushebelt. Martin Jung hätte seine Anliegen schon in die Kommissionsarbeit einfliessen lassen müssen. Heute Abend war er gut vorbereitet und hat sich vertieft mit dem Thema auseinander gesetzt, was grundsätzlich sehr gut ist. Wir hätten seine Vorschläge in der Kommission bereits aufnehmen können. Schade ist jetzt nur, dass wir damit wieder auf “Feld 1” zurückkehren müssten. 2011 haben wir dem SR mit 32 : 0 Stimmen einen klaren Weg vorgegeben und in der Kommission mit 8 : 0 Stimmen den heute Abend vorliegenden Kompromiss zuhanden des Parlaments verabschiedet, weil wir der Überzeugung sind, dass diese Variante sowohl im Rat als auch in der Bevölkerung die grösste Chance auf Unterstützung erhält.

Ich bitte Sie inständig, heute Abend ihre roten, blauen, grünen oder schwarzen Kampfstiefel auszuziehen - es sind nämlich Wahlkampfstiefel, die wir heute Abend nicht brauchen können. Dieses Projekt wird die Zukunft der Stadt Schaffhausen verändern. Ich finde es schade, wenn wir kurz vor den Wahlen dieses Geschäft zu Wahlkampfzwecken missbrauchen. “

Iren Eichenberger (OeBS)**OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

”Ich habe keine Wahlkampfstiefel an, fühle mich aber verpflichtet, auszuführen, warum ich nicht gleich wie meine Fraktion abstimmen, sondern teilweise auch den Anträgen der AL zustimmen werde. Zugegebenermassen, diese Vorlage hat eine Schokoladenseite, die sogar echt ökologischen Zielen entspricht. Das ist nicht zu leugnen. Mit den vorgeschlagenen Voraussetzungen kann sehr viel Positives erreicht werden. Dies hat SR Peter Käppler glaubwürdig dargelegt.

Ich fürchte jedoch tatsächlich, dass die Gefahr besteht, dass devestiert wird, und zwar um Mittel für den Fonds für Wohnraumentwicklung zu generieren. Dies wäre ja grundsätzlich nicht schlecht, weil man damit Gutes tun könnte. Aber - soweit ich die Bestimmungen verstehe - ist dieser Fonds nicht gegen Missbrauch gesperrt. Urs Tanner hat ein Beispiel erwähnt, wie Zwecke bestimmt werden können, die ich nicht sinnvoll finde. Wir müssen vorsichtig sein und uns vor Augen halten, dass wir mit der Einführung des Halbstundentaktes einen Teil der Eidgenossenschaft werden. Schaffhausen wird endlich möglich für Zürcher und noch Fernere. Mit dieser Tatsache müssen wir rechnen. Gleichzeitig verpflichtet es uns, eine soziale Komponente zu berücksichtigen und daran zu denken, dass nicht alle hohe Liegenschafts-/Mietpreise zahlen können. Das ist auch ein Auftrag der Stadt Schaffhausen, sie muss deshalb ihre Baurechte besonders sorgfältig wahren. Ich schliesse nicht aus, dass man gewisse Grundstücke zum Verkauf anbietet. Aber wird dies jetzt zur Strategie erklärt, finde ich es gefährlich, vor allem auch deshalb, weil sie mit einer Finanzierungsaussicht gekoppelt ist und dort der Hund begraben liegt. Die Stadt hat Positives bewiesen, und beispielsweise an der Furkastrasse Liegenschaften gekauft, was sozialen beziehungsweise bezahlbaren Wohnungsbau

ermöglicht. Bitte seien Sie vorsichtig. “

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wird, Eintreten ist beschlossen.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Daniel Schlatter (SP)**, verliest die Vorlage des Stadtrats vom 6. Dezember 2011, Seiten 1-16, den Vorschlag der SPK betreffend Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen, Seite 1 und 2, sowie den Bericht und Antrag der SPK vom 22. August 2011 mit den Anträgen und der Beilage Kosten-Budgetantrag vom 22. August 2012 wie folgt:

VdSR vom 6. Dezember 2011: Keine Wortmeldungen

Wortmeldungen zum Bericht und Antrag der SPK vom 22. August 2012:

Andres Bächtold (SP):

”Wie vom Fraktionspräsidenten angekündigt, spreche ich zum Abschnitt über die Vergabekriterien betreffend Qualität. Der Baureferent hat darüber umfassend berichtet, Katrin Bernath hat einen anderen Aspekt deutlich dargelegt. Deshalb kann ich mich kurz fassen. Im Rahmen der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung haben wir im Grundsatz auch dem beabsichtigten Verkauf von Grundstücken zugestimmt, weil einerseits damit sichergestellt ist, dass die Erlöse zweckgebunden im Fonds für Aufwertungsmassnahmen, die sich die Stadt offenbar nicht mehr leisten kann, landen, und andererseits, weil die Qualität der Projekte bewertet wird und der Preis keine Rolle spielt beziehungsweise vorgegeben ist. Qualität verstehen wir umfassend: Es sind selbstverständlich hohe ökologische Standards zu erreichen, gleichzeitig müssen aber hohe Anforderungen bezüglich städtebaulicher und architektonischer Qualität erfüllt werden. Damit hat es die Stadt in der Hand, mit dem Verkauf von eigenem Land Einfluss auf die Gestaltung nehmen zu können und guter Architektur zum Durchbruch zu verhelfen beziehungsweise diese zu fördern, was bisher viel zu wenig wahrgenommen wurde. Wenn nun aber, wie das die SPK vorschlägt, die Qualität nur noch mit 40%, beziehungsweise mit 50% gewichtet wird, hat dies im Endeffekt zur Folge, dass nur noch der Preis für den Zuschlag relevant ist, da im Falle eines Rekurses die weichen Kriterien erfahrungsgemäss viel weniger schlüssig belegt werden können als die harten Fakten des Preises. Ohne Not sollte kein Land verkauft werden, es sei denn, es gäbe andere gute Gründe dafür. Von einer Notlage kann man bei der Stadt sicherlich nicht sprechen; also muss es andere Gründe geben, beispielsweise die Förderung hoher Bauqualität und herausragender Architektur, was sich die Stadt allenfalls sogar etwas kosten lassen kann. Wenn die Stadt nun aber einfach bei den Spekulanten mitmischt und ihr Land dem Meistbietenden verkauft - auch wenn man mit dem Qualitätskriterium das Gewissen noch etwas zu beruhigen versucht - verstehe ich dies auch unter ökonomischen Aspekten nicht. Ohne ein übergeordnetes Ziel zu verfolgen, verkauft man doch jetzt ohne Not kein Land, jetzt, wo die Preisentwicklung von Grundstücken aufwärts geht und mit dem Halbstundentakt ein zusätzlicher Bevölkerungsschub erwartet wird.

Ich beantrage hiermit bei den zum Verkauf vorgesehenen Grundstücken Hohberg und “Im Trenschen” auf die Vorlage des Stadtrats zurückzugreifen. “

Synoptische Darstellung: Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen:

Der **Ratspräsident** weist im Zusammenhang mit dem artikelweisen Verlesen der Verordnung darauf hin, dass diese dem obligatorischen Referendum untersteht.

Dr. Raphaël Rohner (FDP) behält sich vor, allenfalls eine Rückweisung an die vorberatende Kommission zu beantragen, sofern Zweifel darüber entstehen, dass die rechtliche Stimmigkeit der Verordnung aufgrund von Anpassungen in Frage gestellt wird.

Martin Jung (AL):

„Die Verordnung soll dahingehend abgeändert werden, dass der Fonds in seinem Zweck dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb entspricht. Im Kern betrifft das Art. 1 und 2.1. Die Artikel 2.2 bis 7 sind dem neuen Zweck anzupassen.“

Art. 1, Zweck

Unter der Bezeichnung „Landerwerbs-Fonds“ besteht eine Spezialfinanzierung nach Art. 76 lit. c Gemeindegesetz mit folgender Zielsetzung:

Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften als Landreserve zur Abgabe im Baurecht (Wirtschaftsförderung), zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse sowie zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen.

Art. 2, Äufnung, Verzinsung

¹ Der Fonds wird durch Erträge aus Land- und Liegenschaftenverkäufen sowie von Beteiligungen an Immobilien geäufnet.

Hermann Schlatter (SVP):

„Ich bin erstaunt, weil Martin Jung über die soeben gestellten Anträge in der Kommission nicht informiert hat. Jetzt soll der Grosse Stadtrat darüber entscheiden, obwohl die Auswirkungen nicht klar sind. Das ist Kommissionsarbeit. Ich bitte den Rat, bei der Kommissionsfassung zu bleiben.“

SR Peter Kämpfer:

„Im Namen des Stadtrat beantragte ich ebenfalls bei der Kommissionsfassung zu bleiben. Begründung: Martin Jung fordert, dass der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb neu auch als Fonds ausgestattet wird. Das heisst, er möchte den bereits bestehenden und in der Verfassung verankerten Beschluss dahingehend ändern. Wir möchten diesen Rahmenkredit in der Verfassung belassen und für spezielle Projekte einen Fonds bilden. Das ist auch der Grund, warum wir ihn der obligatorischen Volksabstimmung unterstellen müssen, weil dies gewisse Projekte des in der Verfassung verankerten Rahmenkredits betrifft. Der SR und die vorberatende Kommission haben aufgrund der Situation beschlossen, dass es für diese Projekte sinnvoll ist, einen Fonds zu bilden. Dieser Fonds hat einen endlichen Charakter und ist im Gegensatz zum Rahmenkredit nicht für die Ewigkeit geschaffen; das heisst, wenn die Projekte Wohnraumentwicklung abgeschlossen sind, wird der Fonds aufgehoben. Der aufgezeigte Weg bietet die nötige Transparenz. Ich beantrage Ihnen, bei der Version der Kommission zu bleiben.“

Martin Jung (AL):

„Ich möchte mich insofern verteidigen, weil ich bereits zweimal angegriffen wurde, ich hätte mich in der Kommission einbringen müssen. Ich war lediglich zweimal in

Vertretung von Katrin Huber Ott anwesend. In den beiden Sitzungen, an denen ich teilnahm, ging es um die Behandlung anderer Themen; die Beratung über die Themen Fonds und die grundsätzliche Einstellung über Verkauf oder Nichtverkauf war bereits über die Bühne. Die SP stand nicht auf meiner Seite, deshalb habe ich mir keine grossen Hoffnungen gemacht, dass mein Anliegen selbst mit einem Rückkommensantrag in der Kommission zum Durchbruch kommt. Daher erlaube ich mir im Rat, diese Fragen nochmals vorzubringen. “

Abstimmung:

Der Grosse Stadtrat lehnt den von Martin Jung (AL) gestellten Antrag mit 28 : 3 Stimmen ab.

Edgar Zehnder (SVP) zur Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen, Art. 7, Abs. 1:

”Dieser Antrag stammt nicht von mir, sondern vom Ratsbüro. Ich bedanke mich bei Dr. Raphaël Rohner für diese Arbeit. Der Wortlaut von Ziff. 7, Inkrafttreten, wird aufgrund einer formalen Präzisierung wie folgt angepasst:

Ziff. 7, Inkrafttreten:

¹ *Diese Verordnung tritt mit ihrer Genehmigung in der Volksabstimmung in Kraft.*

² *Sie ist in die Erlasssammlung aufzunehmen.*

Kein Gegenantrag, so beschlossen.

ANTRÄGE:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011 betreffend Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken und vom Bericht und den Anträgen der Spezialkommission Wohnraumentwicklung vom 22. August 2012. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 21'223 (Hohberg) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:

2.1 Ausschreibungsverfahren

- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen.
- Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes und der angebotene Preis mit je 50% bewertet.

2.2 Verkaufspreis

2.2.1 Basis-Verkaufspreis Hohberg Fr. 2'330'000.--

2.3 Vergabekompetenz

Der Grosse Stadtrat entscheidet unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Verkauf (Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g Stadtverfassung).

Martin Jung (AL):

"Ich stelle hiermit Antrag auf Streichung der gesamten Ziff. 2. "

Andres Bächtold (SP):

"Ich gehe nicht so weit wie mein Vorredner, sondern stelle wie angekündigt folgenden Antrag: Ziff. 2.1 sowie 2.2.1 sollen gemäss Vorlage des Stadtrats vom 6. Dezember 2012 übernommen werden. Das Gleiche gilt für Ziff. 3.1 und 3.2.1. "

Peter Möller (SP):

"Die Formulierung von Ziff. 2.3, Vergabekompetenz, ist missverständlich; dies hat sich anlässlich der Diskussion an unserer letzten Fraktionssitzung ergeben. Wir haben uns auf eine einfache Variante geeinigt. Aus meiner Sicht sollte bei diesen Verkäufen das gleiche Vorgehen gewählt werden, wie wir dies beim Bleiche-Areal gemacht haben. Das heisst, heute fällen wir den Grundsatzentscheid über einen Verkauf und erst zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt der konkrete Vergabeentscheid durch den Grossen Stadtrat, sobald der Vertragspartner und die Vertragsbedingungen klar sind. Dies führt zu einem zusätzlichen Änderungsantrag beziehungsweise zu einer gleichzeitigen Anpassung von Ziff. 9.

Ziff. 2.3 Vergabekompetenz

Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat.

Mein Antrag ist in Kombination mit der Anpassung von Ziff. 9 zu sehen:

9. Der Beschluss nach Ziff. 2 untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. "

SR Peter Käppler:

"Antrag Andres Bächtold: Ich bitte Sie, bei der Kommissionsvariante zu bleiben. Die Ausgestaltung des Wettbewerbs war nicht ganz einfach, wir hatten noch nie einen ähnlichen Fall mit der Mischung Qualität und Preis. Unsere Leute im Hochbauamt haben bereits zuhanden der Kommission skizziert, wie die Auswertung des Wettbewerbs erfolgen kann. Es existieren keine vergleichbaren SIA-Angaben. Nach der Grundlagenarbeit des Hochbauamts glauben wir aber, dass der Wettbewerb mit der erwähnten Mischung durchführbar ist, ohne dass die Qualität auf der Strecke bleibt. Von daher ist der SR überzeugt, mit dem Vorschlag der SPK leben und diesen auch umsetzen zu können. Katrin Bernath hat sich dafür interessiert, wer dieses Wettbewerbsprogramm erstellt und dafür verantwortlich zeichnet. Dies erfolgt via Stadtratsbeschluss, das Hochbauamt entscheidet nicht alleine. Vorher werden die Unterlagen aber in der Steuerungsgruppe vorgestellt und dort zur Diskussion gestellt. Damit sind auch die jeweiligen Vertreter des GrSR in diese Entscheidungsfindung mit involviert. Ich bitte Sie schon an dieser Stelle, den Streichungsantrag der Gelder, die für diesen komplexen Wettbewerb vorgesehen sind, nicht zu unterstützen. "

Edgar Zehnder (SVP):

"Ich wollte heute zu keinem Antrag, der geändert wird, Ja sagen. Aber Peter Möller hat mich kurzfristig überzeugt. Es spricht nichts dagegen, dass man die einfachere Variante wählt. Ich unterstütze diesen Antrag. Zum Antrag von Andres Bächtold: Hier möchte ich anmerken, dass sich meiner Meinung nach

zu diesem Thema zwei Baufachleute duellieren. Da aber nicht alle Anwesenden in diesem Saal aus dem Baugewerbe sind, erlaube ich mir an dieser Stelle aus der unabhängigen Stellungnahme einen Satz zu zitieren, der wirklich Hand und Fuss hat: *Beat Häberli, AGS: Es gibt keinen Zusammenhang, dass der Grundstückspreis abhängig ist von der zukünftigen Bauqualität.* Damit ist alles gesagt. “

SR Peter Käpper:

”Ich glaube, dass es Peter Möller nicht um den Grundsatzentscheid geht, sondern um eine Klarstellung des Prozesses. Der heutige Entscheid soll dem fakultativen Referendum unterstellt, aber die Kompetenzdelegation über die Vergabe an den Grossen Stadtrat (nach erfolgtem Wettbewerb) übertragen werden. “

Abstimmung Antrag Bächtold (SP):

Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag mit 22:10 Stimmen ab.

Abstimmung Anträge Peter Möller (SP):

Der Grosse Stadtrat stimmt den Anträgen mit 27:2 Stimmen wie folgt zu:

Ziff. 2.3 Vergabekompetenz:

Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat.

Ziff. 9: Der Beschluss nach Ziff. 2 untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Abstimmung Antrag Martin Jung (AL):

Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag auf Streichung der gesamten Ziff. 2 mit 27: 5 Stimmen ab.

3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 20'531 (Im Trenschen) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:

3.1 Ausschreibungsverfahren

- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen
- Bei der Bewertung der Ausschreibungsunterlagen werden die Qualität des eingereichten Projektes mit 40% und der angebotene Preis mit 60% bewertet.

3.2 Verkaufspreis

3.2.1. Basis-Verkaufspreis Im Trenschen Fr. 1'090'000.--

3.3 Vergabekompetenz

Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat (Art. 27 lit. c Stadtverfassung).

Martin Jung (AL):

Antrag auf vollständige Streichung von Ziff. 3.

Andres Bächtold (SP): Verzichtet aus Effizienzgründen auf einen Änderungsantrag.

Abstimmung:

Der Grosse Stadtrat lehnt den von Martin Jung (AL) gestellten Antrag auf Streichung der gesamten Ziff. 3 mit 25:3 Stimmen ab.

4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe im Baurecht der Parzellen GB Nr. 2240 und GB Nr. 11'138 (Schönbühl) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:

4.1 Ausschreibungsverfahren

- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen
- Fixierung der Baurechtszinsen

4.2 Baurechtszinsen

4.2.1 Schönbühl GB Nr. 2240

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses CHF 895'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4)

4.2.2 Schönbühl GB Nr. 11'138

Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses CHF 121'000.-- (Basis gemäss Art. 10 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, RSS 700.4).

4.3 Vergabekompetenz

Abschliessender Entscheid über die Baurechtsvergabe durch den Grossen Stadtrat (Art. 27 lit. d Stadtverfassung).

Kein Gegenantrag, so beschlossen.

5. Die unter Ziff. 2, 3 und 4 genannten Grundstücke werden in den endgültigen Ausschreibungsunterlagen zum expliziten Marktpreis, als Basispreis, ausgeschrieben. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
6. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Verordnung zum Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.

Martin Jung (AL):

Antrag auf Streichung von Ziff. 6.

Abstimmung:

Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag mit 30:2 Stimmen ab.

7. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Kredit von CHF 290'000.-- zu Gunsten von Konto 62100.581.008, Wohnraumentwicklung: Umsetzung des Entwicklungspaketes 1, planerische und kommunikative Massnahmen.

Martin Egger (FDP):

Antrag auf Reduktion des Betrages auf CHF 160'000.-- (Verzicht auf einen Wettbewerb bei den Grundstücken Hohberg und "Im Trenschen")

Kurt Zubler (SP):

"Die Kompromissfindung in der Kommission zu diesem Punkt war sehr zäh und umstritten. Am Schluss erreichten wir eine Einigkeit, die aber für alle ein Kompromiss darstellt. Wenn dieser Antrag jetzt durchkommt, der quasi die Umkehr des Antrages von Andres Bächtold bedeutet, wird unsere Fraktion das ganze Paket vollständig ablehnen, weil der sehr mühsam erreichte Kompromiss damit aufgelöst wird. "

Katrin Bernath (OeBS):

"Ich unterstütze das Votum von Kurt Zubler; wir haben gemeinsam einen Kompromiss erarbeitet, der sich nur noch marginal an den üblichen Richtlinien orientiert. Bedenken Sie bitte die Höhe der Beträge, um die es sich handelt, wenn wir von Verkauf sprechen; es sind nämlich Millionenbeträge. "

Edgar Zehnder (SVP):

"Der Antrag von Martin Egger tönt sehr interessant; man könnte aus unserer Ecke gerne dazu Ja sagen. Wenn wir ehrlich bleiben und den in der Kommission gemeinsam gefundenen Kompromiss unterstützen möchten, können wir jetzt den eingeschlagenen Weg nicht verlassen. Eine Zustimmung würde diesen hart erarbeiteten Kompromiss gefährden. "

SR Peter Käppler:

"In der Kommission wurde ausführlich über die Thematik Wettbewerb diskutiert. Wie von Kartrin Bernath erwähnt, haben wir wirklich keine grossen Geldbeträge für beide Abschreibungen zur Verfügung (pro Grundstück CHF 30'000.-- als Spesenentschädigung für Beteiligte). Würden wir einen Wettbewerb nach SIA-Normen durchführen, wären diese Beträge viel höher. Wir haben ein "Schaffhauser Modell" entwickelt, das einiges günstiger kommt. Streichen Sie jetzt, wie vorgeschlagen, CHF 120'000.--, müssten Sie auch auf den Antrag zum Ausschreibungsverfahren zurückkommen, in dem geregelt wird, in welchem Verhältnis die Qualität des eingereichten Projekts zum angebotenen Preis stehen soll. Die Bewertung der Ausschreibungsunterlagen wird mit der Streichung gefährdet. Es ist keineswegs ein grosser teurer Architekturwettbewerb vorgesehen, sondern die zur Teilnahme aufgeforderten Investoren/Architektenteams müssen die Finanzierung und die Gestaltung des Projekts skizzieren. Bitte bleiben Sie beim von der SPK vorgeschlagenen Modell. "

Abstimmung:

Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag mit 25:4 Stimmen ab.

8. Die Motion der SPK Neubau und Sanierung Schönbühl „Finanzierung der zukünftigen Investitionen der Stadt Schaffhausen ohne Neuverschuldung“, erheblich erklärt am 14. September 2004, wird gestützt auf Ziff. 6 dieses

Beschlusses abgeschrieben. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

9. Der Beschluss nach Ziff. 2 untersteht nach Art. 11 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 25 lit. g der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

Dieser Beschluss wurde gemäss dem bereits unter der Ziff. 2.3 gestellten Antrag von Peter Möller (SP) neu formuliert.

10. Die Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung (*) gemäss Ziff. 6 dieses Beschlusses wird nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum unterstellt. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

(*) Art. 7, Inkrafttreten, der Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung wurde verändert, siehe Ratsprotokoll vom 18. September 2012

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 6. Dezember 2011 sowie die Anträge der Spezialkommission vom 22. August mit den entsprechenden Anpassungen mit 28:3 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Schlussmitteilungen des Ratspräsidenten:

Zu Traktandum 2: Es wurde kein Widerspruch eines Ratsmitglieds oder eines Mitglieds des Stadtrats eingelegt. In Anwendung von Art. 34 der Geschäftsordnung hat der Grosse Stadtrat der Vorlage des Stadtrats vom 7. August 2012, Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 4'155 m² der städtischen Parzelle GB Nr. 8161 "Merishausertal" mit den Anträgen der Fachkommission vom 27. August 2012 im vereinfachten Verfahren zugestimmt.

Das Geschäft gilt somit als erledigt.

Neueingang:

Postulat von Kurt Zubler (SP): Erstellung von Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energie auf städtischen Liegenschaften.

Die nächste Ratssitzung findet am Dienstag, 30. Oktober 2012, um 18 Uhr, statt.

Der **Ratspräsident** beendet die Sitzung um 20:29 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Gabriele Behring