



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 3
Dienstag, 2. April 2013
18:04 - 19:19 Uhr
Kantonsratssaal der Rathauslaube
Genehmigt am: 26.04.2013

Vorsitz:	Daniel Schlatter	SP
Protokoll:	Gabriele Behring	
Stimmzähler:	Martin Egger Andi Kunz	FDP AL
Anwesend:	Von total 36 Mitgliedern: Ratspräsident und 27 Mitglieder	
Entschuldigt: Ganze Sitzung:	Stadtpräsident Thomas Feurer Stadtrat Simon Stocker Beat Brunner Res Hauser Nicole Herren Walter Hotz Peter Möller Osman Osmani Hansueli Scheck Urs Tanner	EDU FJSH FDP SVP SP SP SVP SP

TRAKTANDEN

1	Wahl von 30 Stimmzählerinnen/Stimmzähler für das Wahlbüro der Stadt Schaffhausen	Seite	6
2	Vorlage des Stadtrats vom 12. Juli 2011: Verkauf von Baurechtsgrundstücken	Seite	7

PENDENTE GESCHÄFTE**EINGANG TITEL DES GESCHÄFTES**

19.03.2013	Postulat Andi Kunz: Die Neustadt hat mehr verdient als Motorenlärm und Parkplätze	
19.02.2013	VdSR Bericht über die hängigen Motionen und Postulate	GPK
24.01.2013	Postulat Daniel Preisig: Entwicklungsstrategie für Schaffhausen	
18.12.2012	VdSR Bauabrechnung Sanierung und Ersatzneubau QDZ Künzle-Heim	GPK
11.12.2012	Postulat Edgar Zehnder: Parkierungskonzept und Wohnraumentwicklung Breite Stopp	
11.12.2012	Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projekts "Zukunft Stadtleben"	FK Bau
06.12.2012	Postulat Urs Tanner: Ausbau Handynetze gesetzlich regeln mit dem Kaskadenmodell	
04.12.2012	VdSR Bauabrechnung Sanierung Eissportanlagen KSS	GPK
26.11.2012	VdSR Ergänzung zur Verordnung über das Dienstverhältnis und die berufliche Vorsorge der Mitglieder des Stadtrates	GPK
20.11.2012	VdSR Zukünftige Energie- und Klimaschutzpolitik	SPK
20.11.2012	VdSR Erweiterung Schulanlage Breite	FK Bau
25.09.2012	VdSR VBSH/RVSH: Ein Bus, ein Dach, ein Unternehmen	SPK
11.09.2012	VdSR Strukturreform Stadtschulrat Modell Vorsteher+ (Rückweisung an die Fachkommission am 22. Januar 2013)	FK Soziales
17.07.2012	Bericht des Stadtrates zur Motion Wullschleger "Gesunde und attraktive Finanzen"	GPK
06.03.2012	VdSR Finanzieller Beitrag an das private Projekt FCS Park	GPK

Kleine Anfragen 2013:

- Andi Kunz (AL): Was ist bloss aus dem Geschirrspülmobil und dem Geschirrwagen der Stadt Schaffhausen geworden? vom 14. Februar 2013
- Till Hardmeier (JFSH): Zusammenarbeit bei der VBSH Linie 8, vom 27. Februar 2013
- Till Hardmeier (JFSH): Sicherheit in der Altstadt oder ein kleines Paradies für Räuber? vom 1. März 2013
- Thomas Hauser (FDP): Offizielle Abstellplätze für Motorräder und Roller im Zentrum der Stadt Schaffhausen, vom 14. März 2013

BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE

Traktandum 1 Wahl von 30 Stimmzählerinnen/Stimmzähler für das Wahlbüro der Stadt Schaffhausen

Der **Ratspräsident, Daniel Schlatter (SP)**, verliest die auf der Wahlliste für die Amtsperiode 2013-2016 aufgeführten Personen (siehe Anhang zu diesem Protokoll). Es erfolgen keine Einwände oder Ergänzungen zu den Wahlvorschlägen.

Die 30 Stimmzählerinnen und Stimmzähler sind somit in stiller Wahl für die Legislaturperiode 2013-2016 gewählt.

Traktandum 2 Vorlage des Stadtrats vom 12. Juli 2011: Verkauf von Baurechtsgrundstücken

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 12. Juli 2011 und den Bericht und Antrag der SPK mit den Anträgen vom 6. März 2013 mit 20:6 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011 betreffend den Verkauf von Baurechtsgrundstücken sowie vom Bericht und Antrag der SPK Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 6. März 2013.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 1 des Berichts der Spezialkommission zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der in Beilage 2 aufgeführten Baurechtsparzellen zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben.
4. Der Grosse Stadtrat erteilt dem Stadtrat die Kompetenz zur Veräusserung der entsprechenden Baurechtsparzellen.
5. Die Verkaufsoption für jedes Baurechtsgrundstück ist während der Dauer von maximal 5 Jahren nach Inkrafttreten der Verkaufsermächtigung gemäss Ziff. 2 bzw. 3 dieses Beschlusses gültig.
6. Gegen Ziff. 3 dieses Beschlusses (Erteilung der Kompetenz zum Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 2) kann nach Artikel 25 lit. g der Stadtverfassung für jede Parzelle einzeln das fakultative Referendum ergriffen werden.

7. Der Grosse Stadtrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die notwendigen Grundbuch- und Schätzungsgebühren in der Höhe von CHF 75'000.-- zu.

**Traktandum 3 Motion Urs Tanner (SP):
Ausbau Handynetz gesetzlich regeln mit dem Kaskadenmodell**

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass Traktandum 3, Motion Urs Tanner vom 6. Dezember 2012, wegen eines Spitalaufenthaltes des Motionärs nicht behandelt werden kann. Die Debatte dieses Traktandums wird auf die nächste Ratssitzung verschoben.

BEGRÜSSUNG

Der **Ratspräsident, Daniel Schlatter (SP)**, eröffnet die Sitzung Nr. 3 vom 2. April 2013 mit der Begrüssung der Ratsmitglieder, des Stadtpräsidenten und der Herren Stadträte sowie der Medienberichterstatter und der Gäste auf der Tribüne.

Mitteilung des Ratspräsidenten:

Nicht ganz unerwartet mussten vier Ratssitzungen ausfallen, da zu wenige Geschäfte verhandlungsbereit waren. Der Ratspräsident appelliert an die Herren Stadträte und Kommissionspräsidenten, offene und sich in Bearbeitung befindende Geschäfte - wenn immer möglich - nicht erst im Juni in den Grossen Stadtrat zu bringen.

Für Traktandum 1 sind heute Abend Stadtschreiber Christian Schneider und für Traktandum 2 Roger Düring, Immobilienverwalter, anwesend.

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

- Bericht und Antrag der SPK zur VdSR Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 6. März 2013
- Wahlvorschläge der Fraktionen des GrSR für das Wahlbüro der Stadt Schaffhausen (Legislaturperiode 2013-2016)
- Antwort des SR vom 5. März 2013 auf Kleine Anfrage von Beat Brunner (EDU) betreffend Praxis der Stadt Schaffhausen bei Inanspruchnahme von gastronomischen Leistungen
- Antwort des SR vom 19. März 2013 auf Kleine Anfrage von Urs Tanner (SP) betreffend Amokkonzept an städtischen Schulen
- Postulat von Daniel Preisig (SVP) vom 24. Januar 2013 betreffend Entwicklungsstrategie für Schaffhausen
- Postulat Andi Kunz (AL) vom 12. März 2013 (Eingang: 19. März 2013): Die Neustadt hat mehr verdient als Motorenlärm und Parkplätze!
- Kleine Anfrage von Andi Kunz (AL) vom 14. Februar 2013: Was ist bloss aus dem Geschirrspülmobil und dem Geschirrwagen der Stadt Schaffhausen geworden?
- Kleine Anfrage von Till Hardmeier (JFSH) vom 27. Februar 2013: Zusammenarbeit bei der VBSH Linie 8
- Kleine Anfrage von Till Hardmeier (JFSH) vom 1. März 2013: Sicherheit in der Altstadt oder ein kleines Paradies für Räuber?
- Kleine Anfrage von Thomas Hauser (FDP) vom 14. März 2013: Offizielle Abstellplätze für Motorräder und Roller im Zentrum der Stadt Schaffhausen
- Neue Sitzordnung des Grossen Stadtrats
- Blickfang - Personalzeitschrift Stadtverwaltung Schaffhausen, Ausgabe März 2013
- Magazin "lappi tue d'augen uf", Grossauflage März 2013 (in Absprache mit dem Ratspräsidenten)

Zuweisung VdSR Bericht über die hängigen Motionen und Postulate vom 19. Februar 2013:

Das Büro schlägt die Zuweisung zur Vorberatung an die GPK vor. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

PROTOKOLLE

Die Protokolle der Ratssitzung Nr. 13 vom 27. November 2012, der Ratssitzung Nr. 14/15 vom 11. Dezember 2012, Doppelsitzung, der Ratssitzung Nr. 16 vom 18.

Dezember 2012, der Ratssitzung Nr. 1 vom 15. Januar 2013 und der Ratssitzung Nr. 2 vom 22. Januar 2013 wurden vom Büro geprüft und genehmigt. Sie liegen zur Einsichtnahme bei der Ratssekretärin auf dem Kanzleisch auf. Begehren auf Änderungen sind innert 10 Tagen dem Ratsbüro mitzuteilen. Die Protokolle gelten somit unter dem Vorbehalt von Art. 32 Abs. 3 und 4 der Geschäftsordnung des Grossen Stadtrats als genehmigt.

TRAKTANDENLISTE

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

Traktandum 1 Wahl von 30 Stimmzählerinnen/Stimmzähler für das Wahlbüro der Stadt Schaffhausen

Hermann Schlatter (SVP)

Votum

„Keine Angst, Herr Präsident, ich werde weder einen zusätzlichen Stimmzähler ins Spiel bringen, der das stille Wahlverfahren gefährden könnte, noch in Frage stellen, ob das Wahlbüro eine Behörde im Sinne der Kantonsverfassung ist oder nicht. Im Zusammenhang mit der Wahl der 30 Stimmzählerinnen und Stimmzähler für das Wahlbüro der Stadt Schaffhausen möchte ich aber drei Punkte erwähnen, die der SVP/EDU-Fraktion wichtig erscheinen.

1. Unsere Fraktion hat die drei betroffenen Ehepaare, die mit ihrem langjährigen gemeinsamen Wirken als Stimmzählerinnen beziehungsweise Stimmzähler gegen die Unvereinbarkeitsregel von Artikel 43 der Kantonsverfassung verstossen haben, dazu bewegen können, dass ein Partner beziehungsweise eine Partnerin als Kandidat beziehungsweise Kandidatin für die kommende Amtsperiode nicht mehr antritt und damit die von Urs Tanner ins Feld geführte Unvereinbarkeitsregel nicht mehr verletzt wird. Dafür möchten wir den betroffenen Ehepaaren Christen, Pletscher und Tappolet bestens danken. Danken möchten wir den zurückgetretenen Damen aber auch für ihr langjähriges Wirken, denn gemeinsam haben die drei Ehepaare bis Ende des letzten Jahres während 126 Jahren als Stimmzähler geamtet und teilweise sogar bei ihrer Ferienplanung Rücksicht auf die städtischen Abstimmungs- beziehungsweise Wahlwochenenden genommen, eine Leistung und ein Pflichtbewusstsein, das wohl seinesgleichen sucht.
2. Wir erwarten, dass beim Ehepaar Peter und Ursula Neukomm Frau Neukomm nicht an denjenigen Abstimmungs- beziehungsweise Wahlwochenenden im Einsatz steht, an welchen ihr Mann, Stadtrat Peter Neukomm, als Mitglied des Wahlbüros amtiert, wie dies Artikel 22 des kantonalen Gemeindegesetzes vorsieht. Denn würde Frau Neukomm im Einsatz stehen, wäre Art. 43 der Kantonsverfassung aus demselben Grund verletzt, wie er durch die drei Ehepaare verletzt wurde.
3. Wir verstehen nicht ganz, warum es in der Stadt zwei Klassen von Stimmzählerinnen beziehungsweise Stimmzählern gibt: Nämlich 30 Personen, die neu von unserem Gremium (dem Grossen Stadtrat) für die Amtsdauer gewählt werden, und eine stattliche Anzahl von Ersatzleuten, in

der letzten Amtsperiode waren es deren 12 Personen, die gemäss kantonalem Wahlgesetz durch das Büro gewählt werden. Bekanntlich besteht das Büro, nebst diesen Stimmzählenden, aus dem Präsidenten sowie einem Mitglied des Stadtrates. Stossend erscheint uns, dass es Ersatzleute gibt, die offenbar wesentlich mehr im Einsatz standen als gewisse offiziell gewählte Stimmzählende. Aus diesem Grund sehen wir nicht ein, dass es zwei Kategorien gibt. Wir meinen, hier wäre zu prüfen, ob bei einer künftigen Verfassungsrevision die Anzahl der Stimmzähler nicht zu erhöhen, respektive die Wahl von Ersatzstimmzählenden ebenfalls durch unser Gremium vorzusehen wäre. Grossen Wert legen wir aber darauf, dass auch bei der Wahl der Ersatzleute die Unvereinbarkeitsregeln gemäss Art. 43 der Kantonsverfassung eingehalten werden."

Der **Ratspräsident, Daniel Schlatter (SP)**, verliest die auf der Wahlliste für die Amtsperiode 2013-2016 aufgeführten Personen (siehe Anhang zu diesem Protokoll). Es erfolgen keine Einwände oder Ergänzungen zu den Wahlvorschlägen.

Der **Ratspräsident** erklärt die 30 Stimmzählerinnen und Stimmzähler somit für die Legislaturperiode 2013-2016 als gewählt.

Daniel Schlatter (SP) bedankt sich bei dieser Gelegenheit bei den Stimmzählerinnen und Stimmzählern, die bis und mit der Abstimmung vom 3. März 2013 geamtet haben und in der neuen Legislaturperiode nicht mehr dabei sein wollten oder dürfen, im Namen der Stadt Schaffhausen herzlich für ihre Bereitschaft und für die pflichtbewusste Ausführung ihres Amtes. Es sind dies: Marianne Brunner, Vreni Christen, Uta Ferber, Heidi Pletscher, Barbara Tappolet, Silvia Demmerle, Debora Sutter sowie Peter Rohr, Michael Greh und Andi Kunz.

Traktandum 2 Vorlage des Stadtrats vom 12. Juli 2011: Verkauf von Baurechtsgrundstücken

Rainer Schmidig (EVP)

Bericht der Spezialkommission

"Als Präsident der Spezialkommission „Verkauf von Baurechtsgrundstücken“ darf ich Ihnen die Vorlage, wie sie aus der Beratung der Kommission hervorgegangen ist, vorstellen. Die Kommission hat sich in 9 Sitzung mit dieser Vorlage und der Neuformulierung der Richtlinien für die Vergabe von Baurechtsgrundstücken befasst. Die neuen Richtlinien sind vom Rat verabschiedet worden, und so bleibt für heute die Beratung der Kommissionsvorlage bezüglich des Verkaufs von Baurechtsgrundstücken und die Beschlussfassung über die Verkaufslisten.

Seit vielen Jahrzehnten betreibt die Stadt eine aktive Baurechtspolitik, die in der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts vor allem darauf ausgerichtet war, auch weniger vermögenden Familien den Erwerb von einem Einfamilienhaus respektive Genossenschaften das Erbauen von preiswerten Wohnungen zu ermöglichen. In den letzten Jahren konnten vor allem Gewerbetreibende und Handwerker von dieser Politik profitieren. Auch konnten mit dieser Baurechtspolitik schützenswerte Häuser durch Private saniert und erhalten werden. Nun stehen grosse Investitionen an und die Baurechtspolitik hat sich von einer aktiven zu einer passiven Politik entwickelt. Mit den neuen Richtlinien konnte für die Zukunft ein gutes und aktives Instrumentarium geschaffen werden; doch fehlen der Stadt die Mittel, um diese Politik auch ernsthaft anzugehen. Mit dem Verkauf von Baurechtsgrundstücken

verliert die Stadt zwar Einnahmen, die Baurechtszinse, doch sollte damit der Stadtrat wieder Handlungsfreiheit für eine aktive Baurechtspolitik bekommen.

Die Diskussionen in der Kommission wurden sehr engagiert, aber auch sehr sachlich geführt und bewegten sich, wie im Bericht erwähnt, zwischen den zwei Extrempositionen „alles behalten“ und „alles verkaufen“. Sehr oft musste die Verwaltung noch zusätzliche Informationen beschaffen, was sie immer zur vollen Zufriedenheit und in kurzer Zeit auch tat. Mit diesen Informationen versuchte die Kommission eine Entscheidungsgrundlage auszudiskutieren. Nicht immer fielen die Abstimmungen eindeutig aus, und manchmal musste ich als Präsident den Stichentscheid fällen. Trotzdem haben wir meiner Ansicht nach ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Verkauf und Nichtverkauf gefunden. Mir scheint es deshalb wenig sinnvoll, wenn wir jetzt im Rat die Diskussion über die ganze Breite der ehemaligen Vorlage des Stadtrates neu lancieren. Damit ist natürlich nicht auszuschliessen oder gar untersagt, über einzelne Baurechte noch abweichende Anträge zu stellen. Diese sollten aber wichtige und grundlegende Beschlüsse und Baurechte betreffen. Die Kommission hat den möglicherweise zu erzielenden Verkaufsertrag gegenüber der stadträtlichen Vorlage schon halbiert. Das Bündel sollte also um der Sache Willen nicht unbedingt aufgeschnürt werden.

Die Kommission hat sich bei ihren Entscheidungen auf folgende Grundsätze und Überlegungen gestützt:

- Grosse und zusammenhängende Grundstücke, die in Zukunft für unsere Nachfahren von städtebaulicher Bedeutung werden könnten, sollten nicht durch Einzelverkauf von Teilen aufgesplittert werden, was zum Beispiel bei der Eichenstrasse den Ausschlag zum Nichtverkauf gab. Dagegen macht es bei kleinen verstreuten Parzellen durchaus Sinn, den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe wieder zu füllen.
- In der Altstadt war weniger der Erhalt der alten Bausubstanz, die sehr oft schon geschützt ist, als die Bedeutung der Liegenschaft für die Stadt Grundlage der Diskussion, um auch hier in Zukunft Einfluss nehmen zu können. In diesem Sinn empfehle ich dem Rat, auf die Vorlage einzutreten und den Anträgen der Kommission, inklusive der Beilagen, zuzustimmen.

Ich danke der Verwaltung und dem Stadtrat für die Arbeit und die Bereitschaft, auf unserer Fragen und Anliegen einzugehen und für die immer zeitgerechten Antworten. Die Zusatzaufträge wurden immer zur Zufriedenheit der Kommission abgearbeitet. Den Mitgliedern danke ich für die engagierte Mitarbeit und die Unterstützung in den Sitzungen, Veronika Michel danke ich ganz herzlich für die nicht einfache, aber aufwändige Protokollführung.

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung:

Unsere Fraktion wird auf die Vorlage eintreten. Nicht in allen Punkten ist unsere Fraktion gleicher Meinung bei den Verkaufsobjekten. Aber die grossen Linien der Vorlage finden bei uns volle Unterstützung. Wir legen jedoch Wert darauf festzuhalten, dass mit dem Verkauf nicht etwa eine Abkehr der Stadt von der aktiven Baurechtspolitik einhergehen darf, sondern gerade der Erlös aus den Verkäufen muss auch für Neukäufe von Land und Liegenschaften genutzt werden, um sowohl das Gewerbe und das Handwerk in der Ansiedlung zum Beispiel im Merishausertal als auch Wohnbaugenossenschaften durch Vergabe von Baurechten zu unterstützen. Neben dem Angebot von gehobenem Wohnraum darf der Bau von erschwinglichem Wohnraum nicht vergessen werden, und gerade dies kann man

durch die Vergabe von Baurechten an Genossenschaften fördern und damit einer ungesunden Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt entgegenwirken. Unsere Fraktion wird in diesem Sinn die Politik des Stadtrates im Auge behalten und die Vorlage unterstützen. “

Katrin Huber Ott (SP)**Fraktionserklärung SP/Juso**

”Ich darf Ihnen die Fraktionserklärung der SP/Juso-Fraktion verlesen. Nach rund eineinhalb Jahren und 9 SPK-Sitzungen liegt ein Kommissionsbericht vor, den wir so nicht gesucht haben, den wir aber grossmehrheitlich unterstützen können.

In der Zwischenzeit wurde eine neue Verfassung in Kraft gesetzt, und die gleiche Kommission hat auch die neuen Richtlinien für die Vergabe von Baurechtsgrundstücken bearbeitet, die im Rat bereits verabschiedet wurden. Ich selbst bin lediglich bei den letzten drei Sitzungen dabei gewesen, kann aber festhalten, dass sich die Kommission ernsthaft und ausgiebig mit der Vorlage und somit auch mit jedem einzelnen Grundstück befasst hat.

Die SP/Juso-Fraktion hat sich schon immer für Baurechte und gegen den Verkauf von stadteigenen Grundstücken ausgesprochen; sie hat sich auch bei dieser Vorlage auf diesen Grundsatz gestützt. Andererseits ist uns bewusst, dass der Stadt Geld fehlt, um wichtige Entwicklungsschritte zu finanzieren oder selbst weiter in Land zu investieren, das im Baurecht abgegeben werden könnte. Daher sind einige Verkäufe in Ordnung. In der Detailberatung hat sich unsere Fraktion aber klar auf den Grundsatz berufen, keine Liegenschaften in der Altstadt zu veräussern; dies auch ausgehend von der stadträtlichen Immobilienstrategie. Unsere Vertreter machten sich in der Kommission gegen den Verkauf grösserer und zusammenhängender Grundstücke stark. Leider sind wir gegen die bürgerliche Mehrheit in der Kommission oft unterlegen und mussten im Endeffekt einige schmerzhaft Abstriche machen, wie beispielsweise mit der Liegenschaft in der Vorstadt 69, Bachstrasse 2 und Moserstrasse 25+27, aber auch bezüglich der Grundstücke im Dorfkern Buchthalens, die wir gerne in der Stadt behalten hätten.

Angesichts der Tatsache, dass es von den ursprünglich geplanten Grundstücksverkäufen im Wert von CHF 44,5 Mio. nicht einmal die Hälfte geschafft hat, in der Verkaufsliste zu bleiben, sondern lediglich Grundstücke im Wert von CHF 19 Mio., werden wir von der SP/Juso-Fraktion auf die Vorlage eintreten und ihr grossmehrheitlich zustimmen. Wir werden uns auch an den Kompromissvorschlag der SPK halten und keine Einzelgrundstücke nochmals zur Diskussion bringen. Wir hoffen, dass sich die anderen Fraktionen ebenfalls so verhalten. “

Dr. Cornelia Stamm Hurter (SVP)**Votum**

”Der Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011 kann entnommen werden, dass die Stadt Schaffhausen derzeit 192 private und 94 weitere Baurechte vergeben hat. Der Stadtrat ist in besagter Vorlage zum Schluss gekommen, dass von den 192 privaten Baurechtsgrundstücken deren 185 entbehrlich seien.

Nach langen Beratungen der SPK sind noch 51 Grundstücke geblieben, die den Baurechtsnehmerinnen und -nehmern zum Kauf angeboten werden. Wie viele davon Gebrauch machen, ist nicht vorhersehbar. Der Stadtrat ging im Sommer 2011 davon aus, dass bei einem vollständigen Verkauf aller entbehrlichen Parzellen rund CHF 46 Mio. gelöst werden könnten. Das heutige Verkaufspotential beträgt - unter der

Voraussetzung, dass alle Baurechtsnehmerinnen und -nehmer auch zugreifen - in etwa CHF 21 Mio. Die Differenz von CHF 3 Mio. zu der von Katrin Huber Ott erwähnten Zahl erklärt sich dadurch, dass an der letzten Sitzung noch ein Grundstück dazu kam.

Ursprünglich rechnete der Stadtrat damit, dass aufgrund seiner vorgesehenen Verkäufe während der nächsten 5 Jahre je CHF 2 Mio. pro Jahr in die Stadtkasse fliessen würden. Einen entsprechenden Betrag hat er laut Vorlage (Seite 6) auch in den Finanzplan eingestellt. Die gestutzte Version erlaubt hingegen nur noch, dass bei einem optimalen Verkaufsergebnis etwa CHF 500'000.-- bis CHF 800'000.-- p.a. der Stadt zukommen. Damit stellt sich die Frage, ob das anvisierte Ziel, nämlich die Finanzierung von Infrastrukturprojekten durch die Verflüssigung von entbehrlichen Baurechten, überhaupt noch erreicht werden kann. Der zuständige Referent, Stadtrat Peter Neukomm, hat sich in der SPK dergestalt geäussert, dass der Stadtrat nicht glücklich sei, dass nicht einmal mehr die Hälfte realisiert werden könne. Der finanzielle Handlungsspielraum der Stadt wird dadurch sicher geschmälert. Dies durch Steuererhöhungen oder zusätzlichen Verschuldungen zu kompensieren, sieht die SVP/EDU-Fraktion nicht, zumal es gerade bei der hier zur Diskussion stehenden Vorlage verpasst wurde, das vorhandene Potential auszuschöpfen. Es wurde bewusst darauf verzichtet, über 100 weitere Parzellen, die laut Stadtrat strategisch nicht wichtig sind, in die Verkaufsliste aufzunehmen. Deren Erlös hätte dazu dienen können, dass die Stadt neue, interessantere und für die Stadtentwicklung wichtige Grundstücke im Rahmen des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenkäufe hätte erwerben können.

Es geht nämlich mit dieser Vorlage nicht darum, das Tafelsilber zu verschern; ganz abgesehen davon, dass es bei gewissen Parzellen geradezu euphemistisch wäre, von Silber zu sprechen - hier kommt mir eher Blechbesteck in den Sinn - sondern darum, dass mit dem so erzielten Geld eine zukunftsorientierte Immobilien- und Landerwerbspolitik getätigt werden kann. Leider äusserten sich die Parteivertreter, die Baurechtsverkäufe grundsätzlich ablehnen, nicht, wie die Stadt ohne dieses Substrat die von ihr angestrebte aktive Landpolitik realisieren kann. Sollte das von der AL angedrohte Referendum bezüglich der beiden Baurechte Moserstrasse (Position 5) und Artilleriestrasse (Position 23) erfolgreich sein, würde dies nochmals etwa CHF 9 Mio. für einen zukünftigen Landerwerb in Frage stellen.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass für Baurechtsnehmer, die das volle Eigentum an ihren Liegenschaften übernehmen können, ein zusätzlicher Anreiz besteht, Investitionen zu tätigen, da sie nunmehr nicht mehr nur „Eigentümer auf Zeit“ sind. Es ist allgemein bekannt, dass Banken eher bereit sind, Hypothekarkredite für Renovationen bei vollem Eigentum als bei einem Baurecht zu gewähren, da das Eigentum eine höhere Sicherheit im Falle einer Zwangsverwertung bietet. Wenn also Baurechtsland zu vollem Eigentum mutiert, kann ein zusätzlicher Investitionsimpuls ausgelöst werden, der sich positiv auf das Gewerbe und letztlich die Steuererträge auswirken kann.

Die SVP/EDU-Fraktion kann insbesondere nicht nachvollziehen, wieso die Liegenschaften an der Rheinholdenstrasse (Position 18), Bocksrietstrasse und Sennereistrasse (Position 19), Grubenstrasse (Position 20), Eichenstrasse (Position 21), Thayngerstrasse und Schlossstrasse (Position 31) sowie am Bergliweg (Position 35) nicht den Baurechtsnehmerinnen und -nehmern zum Kauf angeboten werden. Wir teilen die Auffassung des Stadtrates, dass es hier wirklich nicht um strategisch wichtige Liegenschaften geht, die für die Stadt absolut unentbehrlich sind. Dem

Argument, dass es nicht angehe, dass bei einem teilweisen Verkauf der Parzellen im Niklausen ein unübersichtlicher Flickenteppich entstehen würde, können wir nichts abgewinnen. Bei den heutigen modernen Methoden der Liegenschaftenverwaltung und -bewirtschaftung von Baurechten sollte dies wirklich kein Hindernis sein, wenn einzelne Parzellen im Baurecht verbleiben würden.

Es trifft hingegen zu, dass die SVP/EDU-Fraktion die Entbehrlichkeit einzelner zum Verkauf vorgeschlagener Parzellen anders beurteilt als der Stadtrat. Dies betrifft namentlich die Grundstücke an der Hintersteig (Position 29) und beim Freien Platz (Position 6, BR 1000). Hier sind wir der Meinung, dass es um sensible Bereiche geht, die für die künftige Stadtentwicklung von eminenter Wichtigkeit sein könnten. Gerade die Zeile entlang der Hintersteig, in unmittelbarer Nähe zu Bahnhof, Bleiche und Landhaus ist ein Trumpf, den die Stadt nicht aus der Hand geben darf. Wer weiss schon, wie sich dieses urbane Areal zukünftig noch entwickeln wird. Visionen eines unterirdischen Bahnhofs oder Parkhauses sind vielleicht im Moment noch utopisch, aber vielleicht in 50 Jahren wirklichkeitsnah.

Sodann erwarten wir vom Stadtrat, dass er inskünftig auch die übrigen Grundstücke, die im Eigentum der Stadt stehen und nicht mit einem Baurecht belastet sind, einer kritischen Überprüfung unterzieht. Offenbar hat die Stadt bis jetzt keine systematische Übersicht, welche der überbauten und nicht überbauten Liegenschaften einer besseren Nutzung oder einem Verkauf zugeführt werden könnten. Hier liegt noch viel Potential brach. Wir finden es seltsam, wenn zum Beispiel ein Grundstück an bester Lage in einem bevorzugten Wohnquartier als Schrebergarten genutzt wird, wobei ich klarstellen will, dass es hier nicht um die Schrebergärten auf der Breite geht.

Obwohl die SVP/EDU-Fraktion innerhalb der SPK dafür gekämpft hatte, dass wesentlich mehr Grundstücke auf der Verkaufsliste geblieben wären, verzichten wir heute, des eingeschlagenen Kompromisses unter den Parteien willen, auf weitergehende Anträge, waren doch die Mehrheitsverhältnisse für die Verkaufsfreigabe bei einzelnen Objekten innerhalb der SPK ziemlich knapp.

Kommissionspräsident Rainer Schmidig danke ich für seine umsichtige Sitzungsführung durch die teilweise komplexe Materie. In den Dank einschliessen möchte ich auch die Vertreter des Stadtrates, die Mitarbeiter der Verwaltung sowie die Protokollführerin Veronika Michel für ihre kompetente Mitarbeit.

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

Martin Egger (FDP)

FDP/JFSH-Fraktionserklärung

”Als erstes bedanke ich mich im Namen der FDP/JFSH-Fraktion beim Kommissionspräsidenten für den SPK-Bericht sowie die umsichtige und speditive Führung der SPK und bei den Kommissionsmitgliedern für die spannenden und intensiven Diskussionen. Besten Dank auch allen Fachleuten aus der Verwaltung für die ergänzenden Auskünfte sowie der Protokollführerin für die exakte Protokollierung.

Zusätzlich bedanken wir uns beim Stadtrat für die ursprüngliche Vorlage. Wie in der Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011 beschrieben wurde, sollen gemäss der neuen Immobilienstrategie des Stadtrates aus dem Jahr 2010 Grundstücke für

Kleinbauten und Einfamilienhäuser in der Regel nicht mehr im Baurecht vergeben werden, sondern direkt verkauft werden. Diese Strategie unterstützt die grosse Mehrheit der FDP/JFSH-Fraktion. Nachdem in der stadträtlichen Vorlage dem Parlament eine Auswahl von 185 entbehrlichen privaten Baurechten mit einem Verkaufserlös von CHF 44'599'140.-- zum Verkauf vorgeschlagen wurde, hegten die Mitglieder der FDP/JFSH-Fraktion die Hoffnung, einen Grossteil dieser Baurechte veräussern zu können.

Leider schmolz diese Hoffnung wie ein liegengelassenes Glace in der Wüste Sahara sehr rasch dahin. Bereits in der Eintretensdebatte wurde deutlich, dass sich die Kommissionmehrheit sehr schwer mit dem Verkauf von entbehrlichen privaten Baurechten tat. Nach neun intensiven Kommissionssitzungen blieben vom ursprünglich geplanten Verkaufserlös von rund CHF 44.5 Mio. nicht einmal mehr die Hälfte übrig. Gerade einmal CHF 21'274'230.-- stehen gemäss Beschluss der SPK noch zur Abstimmung. Dieses magere Resultat bedauern wir sehr. Dies bedeutet nämlich, dass die geplanten Einnahmen aus der ursprünglichen Vorlage von jährlich CHF 2 Mio. über die nächsten 5 Jahre nur zu einem geringen Teil in die Stadtkasse fliessen werden. Damit sehen wir von der FDP/JFSH-Fraktion, dass die vom SR in den Legislatorschwerpunkten vorgesehene moderate und qualitative Wachstumsstrategie stark gefährdet ist, weil die Finanzierung mit den Erlösen aus dem Verkauf der Baurechtsgrundstücken nicht mehr sichergestellt werden kann. Bereits in der SPK haben sich bürgerliche Vertreter dahingehend geäussert, dass eine Finanzierung dieser Entwicklungsprojekte nicht durch eine - wie bereits angetönt - Steuerfusserhöhung stattfinden darf.

Um die Chancen der Finanzierung doch noch zu verbessern, haben wir in der letzten Fraktionssitzung intern noch einmal darüber beraten, ob wir für einzelne Objekte Verkaufsanträge stellen wollen. Nachdem die Aussichten auf Erfolg als sehr gering eingestuft wurden, und wir heute Abend eine weitere Kommissionssitzung im Sinne einer effizienten Ratsarbeit vermeiden wollen, sehen wir jedoch davon ab. Vorausgesetzt, die SPK-Vorlage wird nicht mehr verändert, wird die FDP/JFSH-Fraktion auf die Vorlage eintreten und den vorliegenden Anträgen - wenn auch Zähne knirschend - zustimmen. Allenfalls werden zu einzelnen Objekten noch Fragen gestellt. "

Andi Kunz (AL)

AL-Fraktionserklärung

"Wenn Sie sich etwas anstrengen und Ihre Ohren spitzen, können Sie hören, wie nachfolgende Generationen in 50, 100, ja vielleicht 150 Jahren in diesem Parlament über die Boden- und Wohnraumpolitik unserer Stadt debattieren. Die Stadt besitzt inzwischen so gut wie kein eigenes Land mehr, die jährlichen Einnahmen durch Baurechtszinsen sind versiegt und das Geld für dringend zu tätige Investitionen fehlt. In der Ratsdebatte der Zukunft erwähnen unsere Nachkommen das heutige Datum mehrere Male. Parlamentarierinnen und Parlamentarier von rechts bis links zitieren aus dem heutigen Ratsprotokoll und fragen sich immer wieder kopfschüttelnd, wie kurzsichtig und egoistisch eine Mehrheit in diesem Rat sein konnte, wertvolles städtisches Land in unmittelbarer Zentrumsnähe, ja sogar in der Altstadt zu verkaufen. Unsere Nachkommen in diesem Rat zitieren vor allem jene Parlamentarierinnen und Parlamentarier, die in Zusammenhang mit städtischem Grund und Boden nur vom zu erzielenden Verkaufserlös sprachen, nie aber von der Möglichkeit, dass das Land in einigen Dekaden dringend benötigter Gestaltungsspielraum für die Stadt wird, kostbar und rar gewordenes Land für die Entwicklung und Aufwertung der Quartiere. Dabei, so ein Redner an diesem Pult,

hätte bereits zum heutigen Zeitpunkt klar sein sollen, dass es so gut wie kein Bauland in den Quartieren um die Altstadt gibt, dass die Bodenpreise weiter steigen, die Spekulationen mit dem kostbaren Gut zunehmen und die Stadt bald nicht mehr in der Lage sein wird, bei den gehandelten Preisen mitmischen zu können.

An der besagten Ratssitzung in der Zukunft, die ich einleitend angesprochen habe, zitieren einige der Rednerinnen und Redner auch unseren Finanzreferenten, der dafür bekannt war, bei jeder Gelegenheit das Klagegedicht der Neuverschuldung anzustimmen. Geplante Investitionen hat er jeweils mit „Das können wir uns eigentlich gar nicht leisten“ kommentiert. Dabei hat der Finanzreferent natürlich nicht ganz unrecht: Die Stadt befand sich in der Tat finanziell in einer misslichen Lage, was nicht zuletzt Resultat einer verfehlten Steuerpolitik war. Aber in einer solchen Situation das Tafelsilber der Stadt zu verkaufen, um damit die Rechnung mit einem Trick über Wasser zu halten, war und ist der falsche Weg. Der Stadtrat spielt damit lediglich jenen Kreisen in die Hände, welche partout nicht wahrhaben wollen, dass die Stadt auf zu kleinen Steuerfüssen steht und das Gleichgewicht zu verlieren droht. Für die nachfolgenden Generationen, die sich in weiter Zukunft an unsere Ratsdebatte erinnern werden, dürfte der Entscheid des Stadtrates zynisch wirken vor dem Hintergrund der aktuellen Not der Stadt, über kein eigenes Land für dringend benötigte Schulen, Kindergärten, Quartierzentren oder beispielsweise auch Alterswohnungen zu verfügen. Die Stadt musste die Grundstücke zum Teil von ehemaligen Baurechtsnehmern für teures Geld zurückkaufen - für ein Mehrfaches des damaligen Verkaufspreises.

Sie haben es heute in der Hand, mit ihrem Entscheid die Zukunft so zu beeinflussen, dass das beschriebene Szenario nicht eintritt und die Baurechtsgrundstücke der Stadt auch zukünftigen Generationen als Einnahmequelle und als Gestaltungsspielraum erhalten bleiben. Die Alternative Liste Schaffhausen lehnt die Vorlage des Stadtrates entschieden ab und beantragt, auf diese erst gar nicht einzutreten. Wir sehen keinen Grund, weshalb der Stadtrat von seiner bewährten aktiven Baurechtspolitik abweichen sollte. Sollte unser Antrag auf Nichteintreten in diesem Rat jedoch keine Mehrheit finden, werden wir versuchen, die Vorlage bei der Schlussabstimmung zu Fall zu bringen. Lassen Sie nicht zu, dass die Stadt ihr Tafelsilber verkauft. Die geplanten Grundstücksverkäufe sind irreversibel, das heisst, sie lassen sich nicht wieder rückgängig machen. Sie verscherbeln heute den Gestaltungsspielraum von morgen, und das auch noch zu einem Spottpreis. Die Stadt wächst, entwickelt sich und jeder weiss, dass zentrumsnahes Land in einigen Jahren, wenn die Nachfrage steigt und die Bodennot weiter zunimmt, für ein Vielfaches veräussert werden kann.

Ich möchte Sie bitten, heute Weisheit und Weitsicht walten zu lassen. In den Sitzungen der vorberatenden Spezialkommission war ich immer wieder erstaunt ob des verengten Zeithorizonts des Stadtrates und einiger meiner Ratskolleginnen und Ratskollegen. Da wird von notwendigen Investitionen im laufenden und nächsten Jahr gesprochen. Gelegentlich erstreckten sich die Überlegungen auf die nächsten fünf, vielleicht zehn Jahre. Dass die Baurechte aber ein langfristiges, generationenübergreifendes Instrument darstellen, war in der SPK nicht zu spüren. Die Motive für den Verkauf der Baurechtsgrundstücke sind offensichtlich: Der Stadtrat will den Rahmenkredit füttern, um zu investieren, ohne dabei das Stimmvolk fragen zu müssen – auch wenn er noch ziemlich unschlüssig wirkt, wo und in was er die Verkaufserlöse investieren will. Die Bürgerlichen wollen verkaufen, weil damit die Stadtfinanzen kurzfristig besser aussehen, als sie wirklich sind. Damit versuchen sie, die Diskussion um eine Erhöhung des Steuerfusses zu umschiffen. Und wiederum

andere finden es grundsätzlich falsch, dass die Stadt eigenes Land besitzt und selber bebaut. Bodenbesitz sei Sache von Privaten.

Wir dürfen uns nicht täuschen lassen: Die Aussagen, wonach mit dem Erlös aus dem Verkauf der Baurechtsgrundstücke neues Land in Stadtnähe gekauft wird, lässt sich nicht einlösen. Ex-Stadtrat Peter Käßler hat in den SPK-Sitzungen mehrmals betont, dass es in der Stadt keine verfügbaren Grundstücke gibt, auf denen Bauen möglich ist. Und, so fügte er an: Falls es welche gibt, auf denen beispielsweise Wohnungen erstellt werden könnten, hat die Stadt praktisch keine Chance, sie zu kaufen. Die Preise sind heute zum Teil bereits spekulativ. Der Stadtrat wird nicht müde, uns zu versprechen, dass er die Verkaufserlöse braucht, um neue Investitionen zu tätigen. Nur - dies kann er bereits heute. Der Rahmenkredit ist prall gefüllt. Fast 20 Millionen stehen ihm meines Wissens zu, mit denen er Grundstücke und Liegenschaften erwerben könnte. Warum tut er das nicht? Und vor allem: Warum verkauft er, ohne einen Plan zu haben, wo und wie er die Verkaufserlöse wieder investieren will? Für uns ist klar: Die Baurechte, auch die privaten, sind ein ausgezeichnetes Instrument, das es zu erhalten gilt; sie sind nicht nur ein Segen für die Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer, die ohne grosses Eigenkapital zu einem Eigenheim kommen. Die privaten Baurechte haben auch für die Stadt handfeste Vorteile: Sie verschaffen der Stadt wiederkehrende Zinseinnahmen. Die Stadt bleibt Besitzerin der Grundstücke, welche über die Jahre an Wert gewinnen. Und sie behält sich die Möglichkeit vor, das Grundstück nach Ablauf der Baurechtszeit selber zu bespielen. Schliesslich ist die Frage nach der strategischen Wichtigkeit auch immer ein Abbild der Zeit.

Die AL lehnt den Verkauf von Baurechtsgrundstücken grundsätzlich ab. Wir machen Ihnen beliebt, den kurzfristigen Verkaufsmotiven einen Riegel zu schieben und auf die Vorlage nicht einzutreten. Zu unserem Vorgehen: Wir waren in der vorberatenden SPK vertreten und haben uns dafür eingesetzt, dass ein Teil der vom Stadtrat für entbehrlich bezeichneten Baurechtsgrundstücke wieder aus der Verkaufsliste gestrichen wurde. Wir werden das in der SPK geschnürte Paket nicht öffnen, um in diesem Rat keine endlosen Diskussionen über einzelne Baurechte loszutreten. Wir werden lediglich bei den zwei in Beilage 2 aufgeführten referendumswürdigen Grundstücken, das so genannte "Kolosseum" an der Moserstrasse 25+27 sowie das Baurecht an der Artilleriestrasse 12-18, einen Antrag stellen, die Grundstücke im Besitz der Stadt zu belassen. Unabhängig vom Ausgang dieser Anträge werden wir die Vorlage jedoch ablehnen. "

SR Peter Neukomm (SP)

"Dem Kommissionspräsidenten danke ich im Namen des Stadtrats für die umsichtige Führung der nicht immer einfachen SPK-Verhandlungen. Er hat mit seinem Kommissionsbericht und seiner heutigen Einführung die Kommissionsberatungen gut zusammengefasst. Ein Dank des SR geht auch an den ehemaligen Baureferenten Peter Käßler und den Abteilungsleiter Immobilien, Roger Düring, welche die Vorlage erarbeitet und die Kommissionsberatungen begleitet haben. Besten Dank auch Veronika Michel von der Abteilung Immobilien für die prompte und gute Protokollierung der SPK-Sitzungen.

Die Zuständigkeit für diese Vorlage ist ja aufgrund des Wechsels der Immobilienabteilung vom Baureferat zum Finanzreferat per 1. Januar 2013 bei mir gelandet. Weil dieser Wechsel bereits im Herbst 2012 absehbar war, habe ich noch an den letzten 3 Sitzungen der Kommission teilnehmen können. Auch wenn dort

erwartungsgemäss sehr unterschiedliche Auffassungen darüber, welche Rolle die Stadt als Playerin im Liegenschaftenmarkt spielen soll, aufeinanderprallten, habe ich die Diskussionen als konstruktiv und sachlich erlebt. Jedes einzelne Grundstück wurde vertieft angeschaut und beurteilt. Das Ergebnis, das heute beraten wird, stellt einen Kompromiss zwischen der alten und der neuen Strategie des Stadtrats dar. Und damit bin ich bereits beim Ursprung der Vorlage vom 12. Juli 2011, den ich kurz beleuchten möchte.

Der SR hat in der letzten Legislatur seine strategischen Überlegungen für die Immobilienbewirtschaftung überarbeitet. Sie fanden Eingang in die neue Immobilienstrategie vom 23. März 2010. Dabei kam es zu einem Paradigmenwechsel. Dieser betrifft die Abgabe von Baurechtsliegenschaften zu Wohnzwecken an Private. Sie stehen aus drei Gründen nicht mehr im Fokus der stadträtlichen Baurechtspolitik:

1. Weil ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung bescheiden ist,
2. damit kein wesentlicher Einfluss auf den Liegenschaftenmarkt zu erzielen ist,
3. ihre Rücknahme ins städtische Eigentum finanziell uninteressant ist.

Dies stellt aber keinesfalls eine Absage an eine aktive Baurechtspolitik dar, wie sie von Andi Kunz an die Wand gemalt wurde. Nur soll ihr Schwerpunkt künftig auf der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Schaffung respektive dem Erhalt von Arbeitsplätzen liegen. Hier macht auch die Verbilligung des Landwerts Sinn. Diese Stossrichtung hat der GrSR mit der Verabschiedung der neuen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt im Baurecht am 18. September 2012 so unterstützt, weil in diesen Bereichen das Potenzial und die Hebelwirkung im Hinblick auf die Zielerreichung wesentlich grösser sind. In der Immobilienstrategie wurde wie folgt formuliert: *„Baurechte für Kleinliegenschaften und Einfamilienhäuser sollen in der Regel nicht im Baurecht abgegeben, sondern das Land direkt verkauft werden, da eine Rücknahme ins Eigentum der Stadt politisch und finanziell uninteressant ist.“* Im Rahmen dieses Strategiewechsels wurden die 192 privaten Baurechtsgrundstücke überprüft und deren Wert approximativ geschätzt. 185 Parzellen wurden dabei vom SR als entbehrlich beurteilt. Diese sollen den Baurechtsnehmern zum Kauf angeboten werden und zwar zum Marktwert. Es handelt sich nach Ansicht des SR um Grundstücke, für die langfristig keine im öffentlichen Interesse stehende neue Nutzung absehbar ist, das heisst, die aufgrund ihrer Lage und Grösse von keiner besonderen Bedeutung für die künftige Entwicklung der Stadt sind, beispielsweise weil sie unterdessen integraler Teil des Stadtbildes geworden sind. Sie liegen meistens in Wohngebieten und werden nicht mehr gebraucht für einen allfälligen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur. Einzelne Gebäude respektive Grundstücke, vor allem in der Altstadt, werden im Gegensatz dazu als strategisch wichtig betrachtet und sollen deshalb im Eigentum der Stadt bleiben. Mit dem Verkauf der in der Vorlage als entbehrlich beurteilten 185 Grundstücke wäre ein theoretischer Maximalertrag von rund CHF 44.6 Mio. zu erzielen gewesen. Um den effektiv erzielten Verkaufserlös wird der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) erhöht.

Ich nehme Bezug auf die Aussage meines Vorredners, der Stadtrat habe keinen Plan zur Benutzung des Rahmenkredits. Das ist natürlich falsch, weil er sehr wohl einen konkreten Plan hat. Ich habe Ihnen aufgezeigt, wie die Immobilienstrategie zurzeit lautet, das heisst, wir konzentrieren uns vor allem auf gemeinnützigen Wohnungsbau und auf Gewerbeliegenschaften. Wir sind nicht untätig geblieben, sondern haben auch bereits eine Wohnbaugenossenschaft übernommen, der drohte, einer

Spekulation anheimzufallen. Mit dem Geld aus dem Rahmenkredit wird somit eine Wirkung erzielt, die wesentlich wichtiger für die zukünftige Entwicklung der Liegenschafts- und Mietpreise in dieser Stadt ist als das, was wir gehört haben.

Im Finanzplan haben wir das nur mit CHF 2 Mio. pro Jahr berücksichtigt, weil uns bewusst war, dass nicht alle als entbehrlich beurteilten Grundstücke verkauft werden können. Einerseits sind die Baurechtsbedingungen zum Teil sehr attraktiv, so dass nicht jeder Baurechtsnehmer sein Kaufinteresse bekunden wird, und andererseits braucht es bei Objekten mit Stockwerkeigentum die Einwilligung aller Berechtigten, sonst kommt es zu keinem Verkauf. Weil aber die Zinssituation zurzeit immer noch sehr attraktiv ist, um ein Eigenheim zu erwerben, gehen wir davon aus, dass sich vor allem zu Beginn der 5-jährigen Frist doch einige Baurechtsnehmer für einen Kauf ihrer Baurechtsparzellen entscheiden werden.

Nun haben Sie gehört, dass die SPK bei der Beurteilung der Entbehrlichkeit der Grundstücke wesentlich zurückhaltender war als der SR. Es sind noch rund 50 Baurechte übrig geblieben. Daraus ergäbe sich ein theoretischer Verkaufserlös von noch CHF 21.3 Mio., also etwa der Hälfte der Vorlage des SR. Davon machen allein die beiden Liegenschaften an der Moserstrasse 25+27 und an der Artilleriestrasse 12 - 18 (Beilage 2), die dem fakultativen Referendum unterliegen, über CHF 9 Mio. aus. Bei beiden sind zahlreiche Miteigentümer involviert, die sich zuerst über einen Kauf einigen müssten. Dasselbe gilt für weitere 13 Baurechte mit einem theoretisch zu erzielenden Verkaufserlös von über CHF 3 Mio., auf denen entweder Stockwerkeigentum begründet wurde oder die gemäss SPK nur "en bloc" verkauft werden dürfen.

Angesichts der sehr günstigen Bedingungen dieser Baurechte - sie unterliegen ja noch alle den alten Richtlinien mit einer Verzinsung von 75% des ursprünglichen, indexierten Landwerts - ist der Druck, das Land zu kaufen, für die Baurechtsnehmer nicht sehr gross. Damit ist schon heute klar, dass schlussendlich nicht mehr sehr viel Fleisch am Knochen bleiben wird. Realistischerweise müssen wir wohl hoch zufrieden sein, wenn wir nur schon die Hälfte des theoretisch möglichen Verkaufserlöses von CHF 21.3 Mio. realisieren werden. Dies bedauert der Stadtrat natürlich sehr, denn einerseits wird damit unser Spielraum für Liegenschaftenkäufe nicht im erwarteten Masse erhöht, andererseits wird der wichtige Beitrag zur Stärkung unserer äusserst bescheidenen finanziellen Handlungs- und Investitionsfähigkeit wesentlich tiefer ausfallen als erhofft. Wir werden die im Finanzplan eingestellten Verkaufserlöse reduzieren müssen.

Ich komme nochmals zurück zu meinen Vorrednern: Eine Verknüpfung einmaliger Einnahmen aus Landverkäufen mit wiederkehrenden Einnahmen aus Steuern ist finanzpolitisch nicht statthaft. Ich verwehre mich dagegen; dies hat der Stadtrat auch nie gemacht. Es wäre meiner Ansicht nach ein falsches Vorgehen. Richtig ist, dass nachhaltige Investitionen in die Entwicklungsstrategie oder in die Infrastrukturerneuerung aufgrund dieser Situation wesentlich schwieriger werden.

Trotzdem wird der Stadtrat sich nicht gegen die Anträge der SPK stellen und diesen politischen Kompromiss akzeptieren. Uns ist ein Spatz in der Hand immer noch lieber als die Taube auf dem Dach. Im Übrigen gilt das Verkaufsangebot für die in den Beilagen 1 und 2 aufgeführten Grundstücke für die nächsten 5 Jahre. Danach kann man die Situation überprüfen.

Aus Transparenzgründen macht es Sinn, dass mit den Anträgen auch gleich über

einen Verpflichtungskredit das nötige Geld für die Abwicklung der Verkäufe bereitgestellt wird: Die CHF 75'000.-- für Grundbuch- und Schätzungskosten, die mit den Erwerbern hälftig zu teilen sind, werden in etwa anfallen, wenn alle Baurechtsnehmer Kaufinteresse anmelden würden. Für die Abwicklung der Verkäufe ist alleine der SR zuständig, weil ihm mit Ziff. 4 der Anträge die Kompetenz dazu übertragen wird. Nach Inkrafttreten des heutigen Beschlusses werden die Baurechtsnehmer angeschrieben. Wenn sie ein Kaufinteresse signalisieren, wird das AGS den Landwert der einzelnen Baurechte amtlich schätzen. Danach werden mit den Baurechtsnehmern Verkaufsverhandlungen aufgenommen.

Hinweis auf das allfällige Referendum: Der Stadtrat wird sich zu Beginn der 30-tägigen Referendumsfrist um die beiden grössten Grundstücke kümmern, damit schnellstmöglich geklärt werden kann, ob ein Verkauf überhaupt zustande kommt. Es wäre sinnlos, wenn ein Referendum beziehungsweise eine Abstimmung durchgeführt werden müsste, was die Stadt doch immerhin einige Tausend Franken kostet, wenn von Anfang an klar ist, dass der Verkauf nicht realisierbar ist.

Im Namen des Stadtrats ersuche ich Sie, auf die Vorlage einzutreten und den Anträgen der SPK zuzustimmen. “

Iren Eichenberger (OeBS)

Votum

”Ich möchte auf einen Satz im ersten Abschnitt der Vorlage vom 12. Juli 2011 hinweisen, der mir missfallen hat: *”Dies, weil eine spätere Rücknahme ins Eigentum der Stadt weder aus übergeordneten Interessen der Stadtentwicklung noch in finanzieller Hinsicht sinnvoll ist.“* SR Peter Neukomm hat es deutlich ausgeführt, was damit gemeint ist. Isoliert gesehen und verstanden, wie dieser Satz damals in 2011 im Raum stand, ist er sehr zynisch. Es war nie und nimmer der Gedanke des Baurechts, dass primär das Interesse der Stadt bedient wird. Es ging grundlegend immer darum, Leuten, die nicht über viel Geld verfügen, ein Eigentum auf Zeit zu ermöglichen - mit dem Nutzen für die Stadt, dass sie das Land zu einem späteren Zeitpunkt wieder zurückerhält und einem neuen Zweck zuführen kann. Dies ist der Kerngedanke, den ich in der heutigen Diskussion nochmals erwähnen möchte, obwohl ich sie weder stoppen, noch aufhalten oder gar in Grund und Boden verteufeln will. Der Grundgedanke muss erhalten bleiben, dass das Baurecht weiterhin den Menschen und nicht primär wirtschaftspolitischen Interessen dienen soll. Auch wenn Cornelia Neukomm (Gelächter im Saal), das ist eine grosse Ehre für Cornelia, Dr. Cornelia Stamm Hurter aussagt, dass die Banken eher bereit sind, angesichts eines potenten Baurechtsnehmers, wie beispielsweise einer Wohnbaugenossenschaft, anstatt eines Kleinverdieners zu investieren. Aber die Banken haben schon oft enttäuscht und sind keineswegs über alle Zweifel erhaben. Dies ist für mich kein Grund, das Baurecht zu verlassen.

Ich hoffe sehr, dass Sie dem Grundgedanken treu bleiben, wie dies auch Rainer Schmidig für unsere Fraktion gesagt hat, nämlich, dass prinzipiell keine Abkehr vom Baurecht gemacht werden soll. “

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

Abstimmung über den von Andi Kunz (AL) gestellten Antrag:

Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag mit 21:6 Stimmen ab, Eintreten ist somit beschlossen.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Georg Merz (OeBS)**, verliest die Vorlage vom 12. Juli 2011, Seite 1-7 sowie den Bericht und Antrag der SPK vom 6. März 2013, Seite 1, mit den Anträgen und die Beilagen 1 bis 3 (des SPK-Berichts) sowie die Beilage 4 (mit dem Titel "Private Wohnbaurechte - kein Verkauf") der ursprünglichen stadträtlichen Vorlage Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 12. Juli 2011 wie folgt:

Wortmeldung:

Andi Kunz (AL) zu Beilage 2, private Wohnbaurechte - kein Verkauf:

"Wie bereits in meinem Eintretensvotum angekündigt, stelle ich hiermit den Antrag und mache beliebt, die beiden Baurechtsgrundstücke, die dem fakultativen Referendum unterstellt sind, von der Verkaufsliste zu streichen. Die beiden Positionen waren in der SPK sehr umstritten.

Zur Moserstrasse 25+27: Die Liegenschaft befindet sich an einer für die Stadt strategisch wichtigen Position. In der Verzweigung Bachstrasse/Moserstrasse liegt das Grundstück an einer verkehrstechnisch kritischen Lage. Eingequetscht zwischen Mosergarten, Unterstadt und Rhybadi ist das Grundstück sozusagen Teil des Altstadt-kerns, auch wenn darauf ein Gebäude steht, das noch in seiner Jugend steckt. Das markante Gebäude ist Blickfang und Eingangstor für jene Verkehrsteilnehmenden, welche die Stadt über die Feuerthaler-Brücke befahren. Der Grossteil des Gebäudevolumens nimmt das für die Stadt und die in der Altstadt tätigen Gewerbetreibenden überaus wichtige Parkhaus ein. Die Liegenschaft beherbergt Büros, ein Röntgeninstitut, ein Möbelhaus, Zahnärzte und Wohnungen (auch eines ehemaligen Stadtpräsidenten). Beim Eigentümer handelt es sich um eine Stockwerkeigentümerschaft. Dieses Grundstück zu verkaufen, ist eine wahre Sünde. Dann können Sie gleich den Munot mitverkaufen. Wenn Sie heute dem Verkauf des Kolosseums zustimmen, übertragen Sie dem Stadtrat die Kompetenz, das Grundstück dem Baurechtsnehmer zu verkaufen. Eine separate Vorlage wird es keine geben. Ich flehe Sie an, lassen Sie bitte das Grundstück im Besitz der Stadt. Es zu verkaufen, wäre ein wirklich grosser Fehler. Ich zähle auf Ihre Unterstützung.

Zur Artilleriestrasse 12-18: Hier handelt es sich um ein riesiges Grundstück, auf welchem Eigentumswohnungen stehen. Das Gebiet umfasst 7'652 m², was nicht wenig ist. Es ist das weitaus grösste Grundstück, das die Stadt dem Verkaufstiger zum Frass vorwerfen will. Ich habe es nachgezählt: das Grundstück ist grösser als 25 der in Beilage 1 aufgeführten Baurechtsgrundstücke. Wenn der Verkauf an der Moserstrasse 25+27 eine Sünde ist, dann ist dies hier das direkte Ticket ins Fegefeuer. Hier geht es nicht um eine der kleinen Baurechtspartellen, die aus Sicht des Stadtrats von geringem strategischem Wert sind. Hier geht es um ein riesiges Grundstück, auf dem zwei Fussballfelder eingezeichnet werden könnten und das nachfolgenden Generationen als Gestaltungsspielraum erhalten bleiben sollte. Wenn das Baurechtsgrundstück in der Verkaufsliste bleibt, könnte der Stadtrat sogar einzelne Blöcke verkaufen und abparzellieren. Ich möchte Sie deshalb bitten, das Grundstück aus der Verkaufsliste zu streichen. Besten Dank für Ihre Unterstützung. "

Abstimmung über die von Andi Kunz (AL) gestellten Anträge:

- Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag ab und heisst den Verkauf der Moserstrasse 25+27 mit 17:10 gut.
- Der Grosse Stadtrat lehnt den Antrag ab und heisst den Verkauf der Artilleriestrasse 12-18 mit 18:8 gut.

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 12. Juli 2011 betreffend den Verkauf von Baurechtsgrundstücken sowie vom Bericht und Antrag der SPK Verkauf von Baurechtsgrundstücken vom 6. März 2013. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 1 des Berichts der Spezialkommission zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der in Beilage 2 aufgeführten Baurechtsparzellen zu den in der Vorlage genannten Rahmenbedingungen zu. Die Verkaufserträge werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenkäufe (RSS 1050.7) gutgeschrieben. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
4. Der Grosse Stadtrat erteilt dem Stadtrat die Kompetenz zur Veräusserung der entsprechenden Baurechtsparzellen. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
5. Die Verkaufsoption für jedes Baurechtsgrundstück ist während der Dauer von maximal 5 Jahren nach Inkrafttreten der Verkaufsermächtigung gemäss Ziff. 2 bzw. 3 dieses Beschlusses gültig. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
6. Gegen Ziff. 3 dieses Beschlusses (Erteilung der Kompetenz zum Verkauf der Baurechtsparzellen gemäss Beilage 2) kann nach Artikel 25 lit. g der Stadtverfassung für jede Parzelle einzeln das fakultative Referendum ergriffen werden. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
7. Der Grosse Stadtrat stimmt einem Verpflichtungskredit für die notwendigen Grundbuch- und Schätzungsgebühren in der Höhe von CHF 75'000.-- zu. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 12. Juli 2011 und den Bericht und Antrag der SPK mit den Anträgen vom 6. März 2013 mit 20:6 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Der **Ratspräsident** stellt fest, dass Traktandum 3, die Motion von Urs Tanner vom 6. Dezember 2012, wegen eines Spitalaufenthaltes des Motionärs nicht behandelt werden kann. Die Debatte dieses Traktandums wird auf die nächste Ratssitzung verschoben.

SCHLUSSMITTEILUNGEN DES RATSPRÄSIDENTEN:

Verhandlungsbereit gemeldetes Geschäft:

Die VdSR Bericht über hängige Motionen und Postulate vom 19. Februar 2013 wurde vom GPK-Präsidenten mit Antrag auf Behandlung im vereinfachten Verfahren verhandlungsbereit gemeldet und figuriert auf der Traktandenliste der nächsten Ratssitzung.

Das Büro hat an seiner Sitzung vom 12. März 2013 das Thema betreffend Bericht und Antrag zur Volksinitiative Schuldenbremse besprochen. Die Rückmeldungen aus den Fraktionen zur Frage der Terminierung des Berichts haben ergeben, dass die AL-, FDP/JFSH-, OeBS/CVP/EVP- sowie die SP/Juso-Fraktion mit dem vom Stadtrat vorgesehenen Ablauf nach Vorliegen der Rechnung mit den aktuellen Zahlen einverstanden sind; die FDP/JFSH-Fraktion unter dem Vorbehalt, dass eine Erstreckung zulässig sei. Seitens der SVP/EDU-Fraktion wurden demgegenüber Bedenken geäußert. Das Email von Christian Schneider vom 8. März 2013 zu diesem Thema haben alle Mitglieder des Grossen Stadtrats erhalten.

Datum des diesjährigen Ratsausfluges: Dienstag, 3. September 2013, ab ca. 13 Uhr. Es handelt sich um ein ordentliches Sitzungsdatum, und daher haben sich wohl schon alle Ratsmitglieder diesen Termin reserviert.

Sofern bis am 19. April 2013 noch mindestens ein Geschäft verhandlungsbereit erklärt wird, findet die nächste Ratssitzung vom Dienstag, 7. Mai 2013, statt. Der Grosse Stadtrat wird zu gegebener Zeit entsprechend informiert.

Der **Ratspräsident** beendet die Sitzung um 19:19 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Gabriele Behring