



# Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

## PROTOKOLL

Sitzung Nr. 12  
Dienstag, 21. August 2018  
18:03 - 20:16 Uhr  
Grossratssaal der Rathauslaube  
Genehmigt am: 14. September 2018

---

Vorsitz:	Rainer Schmidig	EVP
Protokoll:	Sandra Ehrat	Ratssekretärin
Stimmzähler:	Jeanette Grüninger Michael Mundt Angela Penkov	SP SVP AL
Anwesend:	Von total 36 Mitgliedern: Ratspräsident und 34 Mitglieder	
Entschuldigt: Ganze Sitzung:	Simon Sepan	AL
Anfang der Sitzung:	Edgar Zehnder	SVP
Schluss der Sitzung:	Urs Tanner	SP

---

## TRAKTANDEN

<b>1</b>	<b>Ersatzwahl eines Mitglieds des Grossen Stadtrats in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen</b>	<b>Seite 8</b>
<b>2</b>	<b>Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018: Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit</b>	<b>Seite 9</b>
<b>3</b>	<b>Vorlage des Stadtrats vom 8. Mai 2018: Bauberechnung "Erneuerung KBA Hard"</b>	<b>Seite 19</b>
<b>4</b>	<b>Postulat Edgar Zehnder (SVP) vom 18. Dezember 2017: Prozessanpassung Bauinvestitionen</b>	<b>Seite 26</b>

**PENDENTE GESCHÄFTE 2017 und 2018****VdSR, Interpellationen, Postulate, Kleine Anfragen, Diverses  
Eingang Nr., Von, Titel des Geschäftes**

---

**VdSR**

31.10.2017	<b>VdSR</b> Verordnung über das Parkieren auf öffentlichem Grund in den Quartieren in der Stadt Schaffhausen (Quartierparkierungsverordnung)	FK Bau
13.03.2018	<b>VdSR</b> Entwicklung Kammgarnareal, Kredit für Planungsgrundlagen und Information zum Nutzungskonzept	SPK
16.05.2018	<b>Bericht und Antrag der Fachkommission Bau zur VdSR</b> vom 31. Oktober 2017: Verordnung über das Parkieren auf öffentlichem Grund in den Quartieren der Stadt Schaffhausen (Quartierparkverordnung)	FK Bau
29.05.2018	<b>VdSR:</b> Zeitliche Ausweitung der punktuellen Videoüberwachung in der Stadt Schaffhausen	FK Soziales
19.06.2018	<b>VdSR: Postulat Alfred Tappolet (SVP):</b> "Schaffhauser Wappentiere im Munotgraben"	FK Soziales
09.08.2018	<b>Beantwortung des Stadtrats</b> vom 9. August 2018 bezüglich der Fragen zur Quartierparkierungsverordnung	
14.08.2018	<b>VdSR:</b> Baurechtsvergabe Wagenareal, Grundstück GB Nr. 2744, Baurecht GB Nr. 13'154	
21.08.2018	<b>VdSR:</b> E-Bus: Umrüstung Trolleybus auf IMC-Technologie	

**Interpellationen**

03.04.2018	<b>Nr. 1, Interpellation René Schmidt (GLP):</b> Aktuelle Immobilienstrategie der Stadt Schaffhausen
13.04.2018	<b>Nr. 2, Interpellation Marco Planas (SP):</b> Schule Schaffhausen - fit für die Zukunft?
28.06.2018	<b>Nr. 3, Interpellation von Kurt Reuter (SVP):</b> "Wird die AKSA-Moschee am Schalterweg das grosse Sorgenkind für die Schaffhauser Bevölkerung?"

**Postulate**

09.01.2018	<b>Nr. 1, Postulat Michael Mundt (SVP):</b> Schaffhausen näher an den Rhein – das Parlament mitreden lassen!
20.02.2018	<b>Nr. 3, Postulat Monika Lacher (SP):</b> Für energiesparende Strassen- und Objektbeleuchtung

- 06.03.2018 **Nr. 4, Postulat Christian Ulmer (SP):** Schluss mit familienfeindlichen Bustarifen in der Stadt
- 06.03.2018 **Nr. 5, Postulat Christoph Schlatter (SP):** Sans-Papiers – wie weiter?
- 08.04.2018 **Nr. 6, Postulat Stefan Marti (SP):** Schaffhauser Bevölkerung soll nicht ewig warten: Mehr Hände fürs Baureferat
- 25.04.2018 **Nr. 7, Postulat Stefan Marti (SP):** Naturschutz auf Stadtgebiet
- 08.05.2018 **Nr. 8, Postulat Diego Faccani (FDP):** Kläranlageverband in die Zukunft führen!
- 08.05.2018 **Nr. 9, Postulat Nicole Herren (FDP):** Schaffhauser Märkte zurück in die Innenstadt
- 30.05.2018 **Nr. 10, Verfahrenspostulat von Urs Tanner (SP):** Abstimmungsunterlagen
- 05.06.2018 **Nr. 11, Postulat von Stefan Marti (SP):** Breitere Uferpromenade vom Güterhof zum Salzstadel
- 05.06.2018 **Nr. 12, Postulat von Michael Mundt (SVP):** Mehr Transparenz bei städtischen Beteiligungen
- 19.06.2018 **Nr. 13, Postulat von Simon Sepan (AL):** Einkommens- und vermögensabhängige Rabatte an der Musikschule
- 21.08.2018 **Nr. 14, Postulat von Urs Tanner (SP):** Massnahmen für eine klimaangepasste Stadt jetzt

### Kleine Anfragen

- 30.01.2018 **Nr. 2, Kleine Anfrage von Stefan Marti (SP):** Kostenbeteiligung der Eltern bei Schulanlässen
- 08.05.2018 **Nr. 22, Kleine Anfrage von Christoph Schlatter (SP):** Wann wird das Quartierzentrum Breite im Zeughausareal realisiert?
- 22.05.2018 **Nr. 23, Kleine Anfrage von Kurt Reuter (SVP):** Staatlich geförderte Parallelgesellschaft unter dem Deckmantel der HSK Kurse?
- 19.06.2018 **Nr. 27, Kleine Anfrage von Theresia Derksen (CVP):** Lärmbelästigung durch "Beschleunigungsrennen"
- 19.06.2018 **Nr. 30, Kleine Anfrage von Christian Ulmer (SP):** "Werbung auf VBSh-Bussen: Bitte mit Mass!"

- 27.06.2018 **Nr. 31, Kleine Anfrage von Mariano Fioretti (SVP):** "Ist die Fluktuation der Städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wirklich ein Problem?"
- 02.07.2018 **Nr. 32, Kleine Anfrage von Marco Planas (SP):** "Medien und Informatik" in der Primarschule
- 21.08.2018 **Nr. 34, Kleine Anfrage von René Schmidt (GLP):**  
Wärmeverbund Geissberg prüfen!

**Diverses**

- 21.08.2018 **Einladung** des Finanzreferenten vom 21. August 2018:  
HRM2-Schulung vom 5. September 2018

(VdSR = Vorlage des Stadtrats)

---

**BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE**

---

**Traktandum 1      Ersatzwahl eines Mitglieds des Grossen Stadtrats in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen**

---

Der Grosse Stadtrat wählt Georg Merz (Grüne SH) als Mitglied in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen für den Rest der Amtsdauer.

**Traktandum 2      Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018:  
Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018 betreffend Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit in der Schlussabstimmung mit 34 : 0 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018 betreffend «Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit»
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der Baurechte auf den GB Nr. 6514 (Teilgrundstück A 4'275 m<sup>2</sup> und Teilgrundstück B (optional) 1'690 m<sup>2</sup>), GB Nr. 6515 (4'606 m<sup>2</sup>), GB Nr. 4600 (5'439 m<sup>2</sup>) an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» mit Sitz in Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu. Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt des rechtskräftigen Zustandekommens der Veräusserung der Gebäude gemäss Ziff. 3 und der Beteiligung der Stadt Schaffhausen am Genossenschaftskapital gemäss Ziff. 4.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Veräusserung der Gebäude auf den Baurechtsgrundstücken (gem. Ziffer 2) an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zum Gesamtpreis von 14.510 Mio. Franken und den in der Vorlage genannten Bedingungen zu Gunsten Konto Nr. 32200.803.001 «Verkauf von überbauten Liegenschaften zu Gunsten Rahmenkredit» zu.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Beteiligung der Stadt Schaffhausen mit 2.00 Mio. Franken am Genossenschaftskapital der «Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zu Lasten Konto Nr. 32100.725.000 «Diverse Wertschriften» zu.
5. Ziffer 3 und 4 dieses Beschlusses werden nach Art. 25 lit. g und e der Stadtverfassung gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstellt.
6. Der Stadtrat vereinbart den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung.

**Traktandum 3      Vorlage des Stadtrats vom 4. Mai 2018:  
Bauabrechnung "Erneuerung KBA Hard"**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 4. Mai 2018 betreffend Bauabrechnung "Erneuerung KBA Hard" in der Schlussabstimmung mit 30 : 3 Stimmen wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 8. Mai 2018 betreffend die Bauabrechnung «Erneuerung KBA Hard».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Bauabrechnung mit einer Abrechnungssumme von 33.54 Mio. Franken (exkl. MwSt.) zu.

**Traktandum 4      Postulat Edgar Zehnder vom 18. Dezember 2017:  
Prozessanpassung Bauinvestitionen**

---

Das Postulat wird von Edgar Zehnder (SVP) begründet, von Stadträtin Dr. Katrin Bernath beantwortet und im Grossen Stadtrat diskutiert.

Das Postulat wird vom Grossen Stadtrat in der Schlussabstimmung mit 27 : 0 Stimmen überwiesen.

**BEGRÜSSUNG**

Der **Ratspräsident, Rainer Schmidig (EVP)**, eröffnet die Ratssitzung Nr. 12 vom 21. August 2018 mit der Begrüssung der Ratsmitglieder, des Stadtpräsidenten, der Frau Stadträtin, der Herren Stadträte, der Gäste auf der Tribüne sowie der Medienberichterstatte(r)innen und Medienberichterstatte(r).

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

- Antwort des Stadtrats vom 3. Juli 2018 auf die Kleine Anfrage von Simon Sepan (AL): Neuer Name und neues Corporate Design bei den VBSH - hohe Kosten, wenig Nutzen?
- Antwort des Stadtrats vom 3. Juli 2018 auf die Kleine Anfrage von Stephan P. Schlatter (FDP): Schulische Entwicklung in Schaffhausen, Hausaufgaben nur noch in der Schule?
- Antwort des Stadtrats vom 4. Juli 2018 auf die Kleine Anfrage von Till Hardmeier (FDP): Ein Brunnen ohne Figur?
- Kleine Anfrage von Diego Faccani (FDP) vom 28. Juli 2018: Wann endlich kommt die Strategievorlage zu den städtischen Werken?
- Antwort des Stadtrats vom 31. Juli 2018 auf die Kleine Anfrage von Christian Ulmer (SP): Bahnhofstrasse dringend aufwerten.
- Antwort des Stadtrats vom 7. August 2018 auf die Kleine Anfrage von Theresia Derksen (CVP): Sanierung Bahnhofstrasse.
- Antwort des Stadtrats vom 7. August 2018 auf die Kleine Anfrage von Urs Tanner (SP): Velostadt Schaffhausen: Abgeschlagen auf Platz 26?
- Antwort des Stadtrats vom 9. August 2018 bezüglich der Fragen zur Quartierparkierungsverordnung.
- Antwort des Stadtrats vom 14. August 2018 auf die Kleine Anfrage von Hermann Schlatter (SVP): Wie steht es um die Sicherheit von Menschenansammlungen in der Schaffhauser Innenstadt?
- Antwort des Stadtrats vom 14. August 2018 auf die Kleine Anfrage von Stephan P. Schlatter (FDP): Temporäre politische Plakatständer und Banderolenwerbung.
- Antwort des Stadtrats vom 14. August 2018 auf die Kleine Anfrage von Nino Zubler (JUSO): Was unternimmt die Stadt betreffend der privaten Grundstücksentwässerung?
- Vorlage des Stadtrats vom 14. August 2018: Baurechtsvergabe Wagenareal, Grundstück GB Nr. 2744, Baurecht GB Nr. 13'154.
- Vorlage des Stadtrates vom 21. August 2018: E-Bus: Umrüstung Trolleybus auf IMC-Technologie.
- Einladung des Finanzreferenten vom 21. August 2018: HRM2-Schulung vom 5. September 2018.

**Mitteilung:**

Der Ratsausflug findet dieses Jahr am Dienstag, 30. Oktober 2018 statt. Wir besuchen unter kundiger Führung um 15.00 Uhr die Kältezentrale der Firma +GF+ auf dem Ebnat und geniessen anschliessend einen Apéro und ein Nachtessen im Hombergerhaus in Schaffhausen.

**Verhandlungsbereit gemeldete Geschäfte:**

- Vorlage des Stadtrats vom 31. Oktober 2017: Verordnung über das Parkieren auf öffentlichem Grund in den Quartieren der Stadt Schaffhausen (Quartierparkierungsverordnung).

Nachdem nun die Fragen aus der Sitzung des Grossen Stadtrats schriftlich beantwortet wurden und die Fachkommission Bau, Planung, Umwelt und Sicherheit diese Fragen zur Kenntnis genommen hat, wird dieses Geschäft auf die Traktandenliste der Ratssitzung vom 4. September 2018 gesetzt.

**PROTOKOLL**

Die Protokolle der Ratssitzung Nr. 10 vom 19. Juni 2018 und Nr. 11 vom 3. Juli 2018 sind vom Büro genehmigt worden und im Internet publiziert. Begehren auf Änderungen sind innert 10 Tagen dem Ratsbüro schriftlich mitzuteilen. Die Protokolle gelten somit unter dem Vorbehalt von Art. 32 Abs. 3 und 4 der Geschäftsordnung des Grossen Stadtrats als genehmigt.

Mit diesen Protokollen sind alle Protokolle der Ratssitzungen genehmigt. Wir haben keine offenen Protokolle mehr.

**TRAKTANDENLISTE**

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

**Traktandum 1      Ersatzwahl eines Mitglieds des Grossen Stadtrats in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen**

---

**Ratspräsident Rainer Schmidig (EVP)** hält wie folgt fest:

"Gemäss Beschluss des Grossen Stadtrats vom 13. Dezember 2016 entsendet der Grosse Stadtrat ein Mitglied aus seinen Reihen in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen.

Aus der Fraktion der Grüne SH/CVP/EVP/GLP stellt sich Grossstadtrat Georg Merz (Grüne SH) zur Verfügung. Gibt es weitere Vorschläge? Das scheint nicht der Fall zu sein. Ich mache Ihnen beliebt, Georg Merz (Grüne SH) in stiller Wahl gemäss Art. 66 der Geschäftsordnung zu wählen. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

**Ich gratuliere Georg Merz (Grüne SH) zu seiner Wahl in die Mitgliederversammlung des Regionalen Naturparks Schaffhausen."**



**Traktandum 2      Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018:  
Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die  
"Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen"  
zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit**

---

**René Schmidt (GLP)**

**Bericht der  
Geschäftsprüfungskommission**

"Am 6. und 20. Juni 2018 hat die Geschäftsprüfungskommission die Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018 beraten. Die Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) zwecks Erhaltung der Gemeinnützigkeit ist ein wichtiges Geschäft und ein zentraler Eckpfeiler im Bereich der Boden- und Wohnraumpolitik der Stadt Schaffhausen.

Speziell möchte ich an dieser Stelle die professionelle Bearbeitung der Bedingungen und die Vertragsverhandlungen für die Abgabe im Baurecht loben. Die Vorlage wurde uns gut verständlich und detailliert vorgestellt und sämtliche Fragen und Anregungen wurden kompetent beantwortet.

Wir danken dem Stadtrat und insbesondere Stadtrat Daniel Preisig für die sorgfältig und detailliert ausgearbeitete Vorlage. Sie wurde in der Geschäftsprüfungskommission von allen Mitgliedern von links bis rechts als mehrheitsfähig erachtet. Ebenfalls ausgezeichnete Arbeit hat Nora Winzeler geleistet, die für die umfangreiche Protokollführung zuständig war.

Nun komme ich auf die Vorlage zu sprechen. Für CHF 16.9 Mio. kaufte die Stadt aus dem Rahmenkredit mehrere Mehrfamilienhäuser von gefährdeten Wohnbaugenossenschaften, um bezahlbaren Wohnraum zu erhalten. In den Jahren 2012 und 2014 wollten die Baugenossenschaften Sennenwiese, Buchthalen und Talberg ihre Liegenschaften verkaufen. Die Überbauungen stehen auf städtischen Grundstücken, die im Baurecht an die Genossenschaften vergeben sind. Nachfolgeprobleme im Vorstand waren entscheidende Faktoren. Die Genossenschaften signalisierten der Stadt, dass sie die Liegenschaften verkaufen wollen. Ansonsten wären die Häuser auf dem Markt angeboten worden.

Der Stadtrat erfüllt mit dieser Vorlage die Zweckbestimmung im Beschluss des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb und der 2015 definierten Vier-Säulenstrategie. Er will die Liegenschaften an die am 19. Juli 2017 gegründete "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" zum Preis der Schätzung des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen abgeben, also für CHF 14.51 Mio. Dabei bleibt die Gemeinnützigkeit erhalten. Die Suche nach einem geeigneten Träger fand bei den bestehenden Wohnbaugenossenschaften keine Resonanz. Schliesslich bildete sich eine neue Genossenschaft aus dem Kreis des Schaffhauser Regionalverbands.

Die neue Genossenschaft verfügte bei der Gründung über keine Ressourcen. Die Finanzierung wurde über externe Quellen gesucht und gefunden. Um den Start finanziell zu stemmen und einen Spielraum für Sanierungsarbeiten zu schaffen, beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat eine Beteiligung von CHF 2.0 Mio. am Genossenschaftskapital, das grundsätzlich unverzinslich ist. Dafür erhält die Stadt Einblick in die Bücher der Genossenschaft und einen Sitz im Vorstand. Die Detailangaben sind der beigelegten Vereinbarung zu entnehmen.

Weiteres Fremd- und Eigenkapital im Umfang von CHF 6.5 Mio. steht zu günstigen Konditionen zur Verfügung und die restliche Finanzierung von rund CHF 6.5 Mio. wird über Hypotheken abgedeckt.

Die Baurechtsvergabe erfolgt zu Zinskonditionen von 1.75 % abzüglich 25 % Rabatt, was den allgemeinen Baurechts-Bedingungen der Stadt Schaffhausen entspricht.

Fragen der Geschäftsprüfungskommission zur aktuellen Belegung der 100 Wohnungen, zum Schätzwert der Liegenschaften und zur Wirtschaftlichkeit, wurden uns vom Finanzreferenten professionell beantwortet. Aktuell (das war im Juni 2018) sind 6 Wohnungen nicht vermietet. Jede einzelne Liegenschaft wurde vom Amt für Grundstückschätzungen bewertet, wobei wichtige Punkte bei der Bestimmung des Wertes wie Lage, Grundriss, Baujahr, Bauart, durchgeführte Renovierungen sowie Sanierungen und Energieeffizienz in einem rund sechzigseitigen Dokument zusammengestellt wurden.

Die Voraussetzungen zur Wirtschaftlichkeit der künftigen Genossenschaft sind intakt. Die Bewirtschaftung durch die Immobilienverwaltung der Stadt Schaffhausen führte zu rund CHF 1 Mio. Mietertrag pro Jahr, davon werden rund CHF 500'000.00 für Unterhaltskosten und CHF 100'000.00 für die Verwaltung benötigt. Da im Finanzvermögen keine Abschreibungen vorgesehen sind, bleibt ein Überschuss pro Jahr von rund CHF 400'000.00.

Diskutiert in der Geschäftsprüfungskommission wurde die Differenz zwischen Kaufpreis und Verkaufspreis der Liegenschaften im Betrag von CHF 2.4 Mio. Ein wesentlicher Teil davon lässt sich durch die aggregierten Überschüsse der letzten Jahre aufrechnen.

Werner Oechslin, Präsident der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen", beantwortete Fragen der Geschäftsprüfungskommission zu den Statuten und dem Vermietungsreglement. Im Vergleich zu Genossenschaften in Zürich sind die Vermietungskriterien soft gehalten. Oberste Priorität hat die Vermietung der Wohnungen. Wichtig für die Vermietung sind Sprachkenntnisse und Verträglichkeit. Familien mit Kindern können bevorzugt werden. Die Mieter erwerben einmalig einen Anteilschein von CHF 500.00. Die Genossenschaft ist gemeinnützig, daher kein Gewinnstreben, jedoch müssen Rückstellungen für den Unterhalt und Sanierungen eingerechnet werden.

Abschliessend verweise ich auf die vielen positiven Aspekte des Geschäfts auf Seite 16 der Vorlage. Aus meiner Sicht hat der Stadtrat mit dem Geschäft Mut und Weitsicht gezeigt und die Notkäufe zu einem Happy End bei der "Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" geführt.

In der Geschäftsprüfungskommission wurde die Vorlage einstimmig, bei einer Abwesenheit, gutgeheissen. Die Geschäftsprüfungskommission empfiehlt, der Vorlage zuzustimmen."

**René Schmidt (GLP)****Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktionserklärung**

"Ich freue mich, Ihnen die Fraktionserklärung der Grünen SH/CVP/EVP/GLP-Fraktion verlesen zu dürfen. Unsere Fraktion bekennt sich zum Grundsatz: "Gutes Wohnraumangebot ist für alle Bevölkerungsgruppen wichtig".

In der Regel bringen private Vermieter ein ausreichendes Wohnungsangebot auf den Markt, was auch in der gegenwärtig eher entspannten Wohnungssituation festgestellt werden kann. Ergänzend zum privaten Angebot soll für bescheidenere Einkommen geeigneter, finanziell tragbarer Wohnraum, mit bedarfsgerechter Infrastruktur zur Verfügung stehen. Die erwünschte Durchmischung in den Quartieren wird durch gemeinnützige Bauträger gefördert.

In einem Marktumfeld, in dem sogar die Investoren mit den tiefsten Taschen stöhnen, wie schwierig Akquisitionen von Wohnbauten geworden sind, hat die Stadt rechtzeitig Chancen genutzt und 100 preisgünstige Wohnungen vorübergehend reserviert. Wäre es zum Wettstreit mit kommerziellen Investoren gekommen, wäre die Gemeinnützigkeit verloren gegangen. Mit der Übergabe der Liegenschaften an eine Wohnbaugenossenschaft kann sie sich aus der Verantwortung mit der Verwaltung entziehen und die gebundenen Mittel werden frei für andere Verwendungen. Das ist ein gutes Signal für die Wohnstadt Schaffhausen.

Die Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktion wird der Vorlage geschlossen zustimmen."

**Diego Facconi (FDP)****FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

"Ich darf Ihnen die Fraktionsmeinung der FDP/JFSH zur Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018 näherbringen.

Wir sind froh, dass die Liegenschaften der ehemaligen Wohnbaugenossenschaften Talberg, Sennenwiese und Buchthalen, endlich aus dem Immobilienbestand der Stadt herausgelöst und der "Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) verkauft werden konnten.

Diese Liegenschaften haben immer wieder zu Diskussionen, vor allem auch in der Geschäftsprüfungskommission, geführt. Nicht weil sie von der Stadt angekauft wurden, um sie der Spekulation zu entziehen, sondern weil die Genossenschaftswohnungen im Finanzvermögen eingestellt wurden. Nun können Wohnungen, welche unter dem Aspekt der Kostenmiete abgegeben werden und keine Rendite erzielen, eigentlich unter dem Anlagevermögen stehen und nicht wie eingangs gesagt, im Finanzvermögen. Sie sollten auch in geeigneter Frist wieder an Dritte abgegeben werden, was nun nach sechs Jahren passiert. So hat sich das Gutachten über die Zweckbestimmung des Rahmenkredits von Meinrad Gnädinger, welches von der Geschäftsprüfungskommission in Auftrag gegeben wurde, über dieses Thema geäußert.

Wir sind auch froh, dass der Stadtrat davon abgekommen ist, eine eigene Genossenschaft zu gründen, um diese drei Liegenschaften mit den rund 100 Wohnungen, im Besitz der Stadt lassen zu können.

Er gibt aber mit der Vier-Säulenstrategie, welche im Zuge der vier Volksinitiativen zur

Boden- und Wohnbaupolitik, ausgearbeitet wurde, den privaten Wohnbaugenossenschaften Hilfe zur Selbsthilfe.

Der Freiwilligenanteil der Stadt in der Höhe von CHF 2 Mio. wurde in unserer Fraktion heftig diskutiert. Es ist uns aber klar, dass das Finanzierungsgerüst der NWGS zusammenfallen würde, wenn die Stadt diesen Teil des Eigenkapitals nicht beisteuern würde. Es konnte nicht überzeugend dargelegt werden, dass wenn die NWGS jemals in Schieflage geraten würde, was wir natürlich nicht hoffen, die Stadt nicht wieder weiteres Kapital nachschliessen müsste. Was im Falle einer Schenkung, welche auch zum Eigenkapital geschlagen würde, auszuschliessen wäre. Was auch ein wenig schmerzhaft ist, ist der Buchverlust von rund CHF 2.4 Mio., den wir hinnehmen müssen.

Wir werden aber diese Kröte schlucken und werden einstimmig auf die Vorlage eintreten und den Anträgen des Stadtrats folgen.

Wie aber zu Beginn gesagt, sind wir froh, dass die Stadt diese Liegenschaften einer privaten Wohnbaugenossenschaft verkaufen kann und nicht weiterhin einen auf Immobilientycoon macht.

An dieser Stelle wünschen wir der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" für die Zukunft viel Erfolg und hoffen, dass sie in ein paar Jahren auch den Genossenschaftsvorstand verjüngen kann und so nicht vor die gleichen Probleme, wie die ehemaligen Besitzer der Liegenschaften, gestellt wird. Es sind ja auch nicht mehr die Jüngsten im Gründungsvorstand."

### **Urs Furer (SP)**

### **SP/JUSO-Fraktionserklärung**

"Es freut mich, Ihnen die Fraktionserklärung der SP/JUSO-Fraktion zur Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018 über die Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) zwecks Erhaltung der Gemeinnützigkeit vorstellen zu dürfen. Da der Präsident der Geschäftsprüfungskommission, René Schmidt (GLP), Ihnen die wichtigsten Diskussionspunkte aus der Beratung der Geschäftsprüfungskommission bereits erläutert hat, werde ich mich kurzhalten.

Die SP/JUSO-Fraktion ist sehr erfreut, dass die Liegenschaften an der Furkastrasse, Buchthalerstrasse, Sennereistrasse und Fulachstrasse, welche die Stadt in den Jahren 2012 bis 2014 aus dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb von drei ehemaligen Wohnbaugenossenschaften, Talberg, Sennenwiese und Buchthalen, erworben hat, mit dem heutigen Beschluss wieder in eine neue Wohnbaugenossenschaft überführt werden können. Es hat sich gezeigt, dass der seinerzeitige Entscheid des Stadtrats, die Liegenschaften zu erwerben und somit dem freien Markt nicht einfach zu überlassen, ein sehr vorausschauender Entscheid war. Wir haben heute die Möglichkeit, die rund 100 Wohnungen wieder einer neugegründeten Wohnbaugenossenschaft zu verkaufen und somit für die nächsten Jahrzehnte einer gemeinnützigen Trägerschaft zu überlassen.

Die Stadt hat damit die Möglichkeit, der Vier-Säulen-Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nachzukommen und ihre Aufgabe als Drehscheibe und Vermittlerin wahrzunehmen. Dass die Stadt in den vergangenen Jahren - in denen sie Besitzerin der Liegenschaften war - nur die nötigsten Investitionen getätigt hat und

sogar einen Netto-Ertrag (ohne Abschreibungen) von fast CHF 400'000.00 pro Jahr erwirtschaftet hat, erklärt auch den um CHF 2.4 Mio. tieferen Verkaufspreis im Gegensatz zum seinerzeitigen Kaufpreis.

Die Finanzierung der NWGS ist gut aufgestellt und auch die Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital macht aus unserer Sicht Sinn. Kann so vielleicht auch künftig verhindert werden, dass der Genossenschaft das gleiche Schicksal widerfährt wie ihren Vorgängerinnen.

Wir sind überzeugt, dass die neugegründete "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) eine Trägerin ist, die für Bestand und Professionalität steht und freuen uns, mit dem heutigen Entscheid unseren Beitrag an den Abschluss einer erfreulichen Entwicklung im Wohnungsmarkt zu leisten.

Als letztes möchte ich mich noch dem Dank des Präsidenten der Geschäftsprüfungskommission anschliessen und allen Beteiligten im Namen der SP/JUSO-Fraktion unseren Dank aussprechen."

### **Mariano Fioretti (SVP)**

### **SVP/JSVP/EDU-Fraktionserklärung**

"Es freut mich, Ihnen die Fraktionserklärung der SVP/EDU-Fraktion verlesen zu dürfen. Unsere Fraktion hat die Vorlage an ihrer Fraktionssitzung intensiv diskutiert. Die Vorlage sieht vor, dass die Liegenschaften Talberg, Sennenwiese und Buchthalen mit insgesamt 100 Wohneinheiten an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) im Baurecht veräussert werden.

Der Verkaufspreis von CHF 14'510'000.00 setzt sich wie folgt zusammen:

- Liegenschaften Talberg (Furkastrasse 6 - 16) CHF 3'433'000.00
- Liegenschaften Buchthalen (welche die Furkastrasse 1 - 3 und Buchthalerstrasse 93 - 99 beinhalten) CHF 4'950'000.00 und die
- Liegenschaften Sennenwiese (Fulachstrasse 251 - 257 und Sennereistrasse 92 - 94) CHF 6'127'000.00.

Für unsere Fraktion ist klar, dass die Bewirtschaftung von Liegenschaften keine Staatsaufgabe sein darf und kann. Es ist uns aber ein Anliegen, dass der günstige Wohnraum, welcher durch Wohnbaugenossenschaften in Schaffhausen angeboten wird, auch in Zukunft erhalten werden kann. Dieser bietet unseren Familien mit tiefen Einkommen, welche durch hohe Steuern und mangels angemessenen Familienabzügen resultieren, eine finanzielle Entlastung. Leider hat der Stadtrat bis heute nicht erkannt, dass er für alle Familien einen angemessenen Steuerabzug gewähren muss und dies unabhängig von der gewählten Kinderbetreuungsform. Das wäre eine wahre Entlastung für Familien.

Wir sind froh, dass in Schaffhausen eine neue Wohnbaugenossenschaft gegründet wurde. So haben wir auch die Gewähr, dass wir die Liegenschaften mit gutem Gewissen in andere Hände übertragen können.

Es gab natürlich auch berechtigte Fragen zur Vorlage. Zum Beispiel, ob der Verkaufspreis objektiv berechnet wurde oder ob wir hier Vermögen verschenken. Auch ob die Finanzierung dieser Wohnbaugenossenschaft solide aufgestellt ist, war eine Frage. Alle diese Fragen wurden uns durch Finanzreferent Daniel Preisig zufriedenstellend beantwortet und wir können an dieser Stelle Entwarnung geben.

Die Liegenschaften wurden einer amtlichen Schätzung unterzogen und bildeten so den aktuellen Verkaufspreis von CHF 14'510'000.00. Der damalige Kaufpreis war höher als der heutige Verkaufspreis, das kann man den Büchern entnehmen. Doch dies hängt mit den Abschreibungen und mit der Rechnungslegung von HRM1 zusammen. Das kann uns sicher unser Finanzreferent Daniel Preisig noch genauer erläutern. Die Finanzierung wurde geprüft und steht auf einem soliden Fundament. Auch der Heimfall wurde gut geregelt. Einzig bei einem Konkurs könnte es für uns etwas unangenehm werden, denn dieses Ereignis kann man leider nicht absichern. Wir sind aber überzeugt, dass die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" seriös arbeitet und somit ein Konkurs nicht eintreffen wird.

Die Stadt wird sich mit einem sogenannten Freiwilligenanteil über CHF 2 Mio. an der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" beteiligen. Es steht auch allen aktuellen Mieterinnen und Mietern frei, Genossenschaftsanteile über CHF 500.00 je Stück zu zeichnen. Neue Mieter werden einen Genossenschaftsanteil über CHF 500.00 zeichnen müssen. Die Genossenschaftsanteile haben den Vorteil, dass die Mieter an den Versammlungen ein Stimmrecht haben und sich so auch aktiv einbringen können.

An dieser Stelle darf auch auf die seriöse und gut verständliche Vorlage hingewiesen werden. Ich verzichte aber an dieser Stelle auf ein Lob an die Urheber dieser Vorlage. Die Gründe kennen Sie ja bereits von früheren Vorlagen.

Die SVP/EDU-Fraktion wird der Vorlage einstimmig zustimmen."

### **Fabian Schug (AL)**

### **AL-Fraktionserklärung**

"An dieser Stelle gebe ich Ihnen die Fraktionserklärung der AL Schaffhausen zur Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018, Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit ab.

Zum Einstieg kurz einige Zahlen, die ich auf der Homepage des HEV Schaffhausen gefunden habe.

Vergleich der durchschnittlichen Mietpreise im Kanton Schaffhausen von 2010 und 2015:

<b>2010</b>	<b>Total</b>	<b>1-Zi.</b>	<b>2-Zi.</b>	<b>3-Zi.</b>	<b>4-Zi.</b>	<b>5-Zi.</b>	<b>6+-Zi.</b>
SH	1132	702	836	998	1231	1702	1968
<b>2015</b>	<b>Total</b>	<b>1-Zi.</b>	<b>2-Zi.</b>	<b>3-Zi.</b>	<b>4-Zi.</b>	<b>5-Zi.</b>	<b>6+-Zi.</b>
SH	1134	474	943	1037	1225	1675	2232

Zwischen 2010 und 2015 gab es im Bereich der 3- bis 4-Zimmerwohnungen (die wohl meistgesuchten und meistgemieteten Wohnungsgrössen) in Schaffhausen gemäss diesen offiziellen Zahlen nicht grosse Veränderungen in Form von Mietverteuerungen der Wohnliegenschaften.

Zum Vergleich noch die Zahlen im Jahr 2000:

<b>2000</b>	<b>Total</b>	<b>1-Zi.</b>	<b>2-Zi.</b>	<b>3-Zi.</b>	<b>4-Zi.</b>	<b>5-Zi.</b>	<b>6+-Zi.</b>
SH	923	505	694	800	1009	1313	1599

Nach meiner aktuellen Recherche auf einem der grössten Immobilienportale nach einer 3.5- bis 4-Zimmerwohnung im Stadtgebiet Schaffhausen erhielt ich knapp 100 Treffer. Die durchschnittliche Wohnungsmiete liegt aktuell (Stand: 19.08.2018) bei CHF 1'582.79. Die Tendenz geht also klar nach oben. Der Wohnraum wird teurer und gerade bei Liegenschaften in der Altstadt betragen die Mietzinse aktuell für diese Grösse um die CHF 2'000.00 und mehr.

Fazit: Schaffhausen wird ein immer teureres Wohnpflaster. So, das wäre es zu meinem kleinen Exkurs über die Mietpreise.

Komme ich nun zur Vorlage des Stadtrats. Zweck dieser Vorlage ist es, guten und preisgünstigen Wohn-, Arbeits- und Kulturraum in der Stadt zu erhalten, zu bewirtschaften und eventuell neuen zu erschaffen, beziehungsweise mit anderen zu fusionieren. Dies unter fairer und vernünftiger Kostenrechnung für beide involvierten Seiten.

Ein solches Wohnangebot braucht es für einen grossen Gesellschaftsteil in einer attraktiven Wohnregion. Es braucht zwingend weiterhin gut unterhaltene Liegenschaften, die von Durchschnittsverdienern beziehungsweise von Durchschnittsfamilien gemietet, bezahlt und gehalten werden können.

Dies sind die Grundsätze der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" und so kann auch die 4-Säulen-Strategie des Stadtrats zur Förderung und Erhalt des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Schaffhausen gelesen werden.

Es war zu begrüessen, dass der Stadtrat damals zwischen 2012 und 2014 Liegenschaften von Genossenschaften, die an ihre Grenzen (finanzielle und personelle) kamen, zu dessen Erhalt und Fortführung übernahm und nicht einfach dem Haifischbecken des gewinnorientierten und spekulativen Immobilienmarktes zu überlassen.

Dass nur ein teurer vorhandener Wohnraum nicht funktionieren kann, sieht man beispielsweise am Wildwuchs und Ausuferungen des Wohnungsbaus in der Gemeinde Beringen und den damit verbundenen leerstehenden Liegenschaften und zum Teil auch seelenlosen Quartieren.

Es ist nicht primär die Aufgabe des Stadtrats, den gemeinnützigen Wohnungsbau verwaltungsmässig zu führen, zu bewerben und voranzutreiben. Und wenn ihm diese Liegenschaften schon einmal gehören, dann soll er diese, wenn immer möglich, an die besten Partner zur Bewirtschaftung und Weiterführung abgeben. Dieser Partner ist mit der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" unserer Ansicht nach sicherlich gegeben.

Unser wichtigstes Anliegen ist es, die Liegenschaften seien weiterhin gut zu unterhalten, in sie richtig zu investieren und sie energetisch und nachhaltig zu erneuern, ohne primär ein Gewinnstreben im Auge zu haben.

Das Gemeinsamkeitsgefühl verbindet die Mieter (Genossenschafter) untereinander, fördert den Zusammenhalt in der Durchmischung und beschert dadurch auch glücklichere und stabilere Mieter-Vermieterverhältnisse.

Dass nun diese Zweckform des gesellschaftlichen Zusammenlebens den Vorstellungen und Idealen der AL entspricht und wir uns für den preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbau in Schaffhausen einsetzen, zeigt sich in unserer Politik, unseren Abstimmungsempfehlungen sowie Boden- und Wohnkampagnen. Wir begrüßen das durchmischte, generationengerechte sowie altersgerechte Wohnen, das sich in genossenschaftlichen Siedlungen am besten entwickeln kann und dadurch auch die Solidarität und Verantwortung für das Miteinander gestärkt wird.

Auch der Stadtrat würdigt in seiner Vorlage, dass durch die Abgabe die Gemeinnützigkeit der Wohnsiedlungen weitergeführt wird. Und ganz nebenbei profitiert auch die Stadt von dieser Abgabe im Baurecht. Sie kann sich auf die Kernpunkte ihrer Liegenschaftspolitik fokussieren, welche durch das Freiwerden der CHF 12.51 Mio. im Finanzvermögen der Stadt auch neue Möglichkeiten öffnet. Diese Millionen können somit auch für neue strategische Liegenschaftsobjekte und deren Erwerb genutzt werden.

Da beginnt natürlich bei uns allen im Parlament das Gedankenkarussell, was für welche Liegenschaften? Und wie dieses Geld zur Verwendung von sinnvollem, strategischem und interessantem Immobilienerwerb mit Innovationspotential auf städtischem Grund eingesetzt werden soll. Wir haben mit unserer Initiative zum Erwerb des Klostergevierts einen guten Vorschlag aufs Tapet gebracht.

Geben wir der neugegründeten Genossenschaft die Möglichkeit und die Chance, den gemeinnützigen Wohnungsbau in Schaffhausen beizubehalten und weiter voranzutreiben.

Die AL Schaffhausen unterstützt die Vorlage des Stadtrats und wird der Vorlage sowie den Anträgen einstimmig zustimmen. Sie hofft, dass mit dem freiwerdenden Betrag für den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb sinnvoll und zukunftsweisend in unsere städtischen Immobiliengrundstücke investiert wird und die Diskussionen über mögliche Liegenschaftserwerbe nicht gescheut werden."

### **SR Daniel Preisig**

### **Stellungnahme Stadtrat**

"Speziell begrüsse ich auch die Vertreter der "Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen" (NWGS) auf der Tribüne, mit ihrem Präsidenten Werner Oechslin und den Vorstandsmitgliedern Werner Bianchi, Heinz Lacher und Lotti Winzeler.

Sehr gerne nehme ich im Namen des Stadtrats Stellung zur Vorlage. Vorneweg danke ich dem Präsidenten der Geschäftsprüfungskommission René Schmidt (GLP) für die umsichtige Leitung, allen Mitgliedern der Geschäftsprüfungskommission für die konstruktive Diskussion sowie Nora Winzeler für die gute Protokollierung.

Die NWGS ist eine speziell zum Zweck der Übernahme unserer Liegenschaften gegründete Wohnbaugenossenschaft. Der Nachweis der "Gemeinnützigkeit" wurde vom Bundesamt für Wohnungswesen bestätigt.

Die Vorstandsmitglieder, heute teilweise anwesend auf der Tribüne, sind alle in Schaffhausen fest verwurzelt. Die NWGS ist ein vertrauenswürdiger Partner für die Stadt. Wie in der Vorlage ausführlich dargelegt, ist die Finanzierung der Übernahme aller 100 Wohnungen gesichert.



Es liegen Finanzierungsbestätigungen vor vom Fonds de Roulement über CHF 3 Mio., von der Stiftung Solidaritätsfonds über CHF 2 Mio. und von der Stiftung Solinvest über CHF 1.5 Mio.

Weiter liegen von zwei Schaffhauser Banken Finanzierungszusagen für Darlehen im Umfang von je CHF 6.3 Mio. vor.

Eine gesicherte, solide Finanzierung war dem Vorstand der NWGS und der Stadt sehr wichtig. Speziell wichtig ist auch, dass die Finanzierung nicht nur die Übernahme, sondern auch die geplanten Sanierungen der Liegenschaften sicherstellt.

Nach der Übernahme sieht die NWGS die Gründung von Siedlungsvereinen vor, um das Zusammenleben und die Gemeinschaft in den Genossenschafts-Siedlungen zu verstärken. Das ist etwas, das die Stadt nicht kann. Neue Mieter sollen dem Siedlungsverein beitreten und Genossenschafter werden. Für bisherige Mieter ist der Kauf von Genossenschaftsanteilen freiwillig.

Mit der heute vorliegenden Vorlage beantragt Ihnen der Stadtrat drei miteinander verknüpfte Geschäfte.

1. Die Baurechtsvergabe zu Sonderkonditionen und mit Sicherungen wie Vorkaufsrecht, spezieller Heimfallregel und Sanktionen bei Verlust der Gemeinnützigkeit. Im unwahrscheinlichen, aber während der ganzen Baurechtsdauer nicht ausschliessbaren Fall des Verlusts der Gemeinnützigkeit, kann die Stadt den vorzeitigen Heimfall zu 75 % herbeiführen.
2. Den Verkauf der Gebäude zum Schätzwert des AGS von CHF 14.51 Mio.
3. Die Beteiligung der Stadt am Genossenschaftskapital mit CHF 2 Mio. Diese Beteiligung ist notwendig, damit die Finanzierung zustande kommt.

Zum Votum von Grossstadtrat Diego Faccani (FDP) möchte ich noch etwas sagen. Er sagte, es konnte nicht überzeugend dargelegt werden, was genau getan wird, damit die NWGS nicht in Schieflage geraten kann. Ich versuche das nochmals überzeugend darzulegen. Wir haben eine Vereinbarung mit der NWGS. Da haben wir das Recht als Stadtrat, einen Vertreter in den Vorstand zu delegieren und so auch mitzubekommen, was in dieser Genossenschaft aktuell ist. Weiter ist in der Vereinbarung geregelt, dass die Stadt Einsichtsrecht in die Bücher der Genossenschaft hat. Zusätzlich haben wir noch eine spezielle Heimfallregelung, die bei Verlust der Gemeinnützigkeit, den vorzeitigen Heimfall ermöglicht. Ich glaube, so kann man sagen, dass wir eine Reihe von Sicherungen eingebaut haben, damit wir Fehlentwicklungen, die wir nicht hoffen, dass sie passieren, aber auch nicht ausschliessen können, frühzeitig entdecken. Ich hoffe nun, dass ich Ihre Fragen zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet habe.

Mit dieser Vorlage wird die Gemeinnützigkeit der 100 Wohnungen langfristig gesichert. Es ist ein Glücksfall für die Stadt, dass wir derart initiative und vertrauenswürdige Persönlichkeiten gefunden haben, welche sich zusammengetan und die NWGS gegründet haben. Die Wohnungen werden von der NWGS gestaffelt saniert werden. Für die Stadtfinanzen spielt dieses Geschäft Mittel von netto CHF 12.51 Mio. frei. Damit können wir die vielen geplanten Investitionen finanzieren, ohne uns neuverschulden zu müssen.

Wermutstropfen der Vorlage ist, dass die Stadt künftig keine Mieterträge aus den

Wohnungen mehr erhält, sondern nur noch die Baurechtszinsen für die Grundstücke. Dafür entfallen die Unterhaltskosten und der Aufwand für die Verwaltung. Mit dem Verkauf wird der Saldo des Rahmenkredits von derzeit ca. CHF 9 Mio. auf rund CHF 23 Mio. erhöht, was den Spielraum für Liegenschaftenkäufe für die Stadt erhöht. Und nicht zuletzt bietet die Übergabe der 100 Wohnungen eine dringend benötigte Entlastung unserer Immobilienabteilung. Die frei gewordenen Kapazitäten können dann gezielt für die dringliche Entwicklung unserer Liegenschaften eingesetzt werden.

Im Namen des Stadtrats empfehle ich Ihnen, der Vorlage gemäss unseren Anträgen, zuzustimmen."

### **Detailberatung**

Der **Ratspräsident Rainer Schmidig (EVP)** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wird. Eintreten ist somit beschlossen.

**Bemerkungen des Ratspräsidenten** zum weiteren Vorgehen:

"Wir kommen zur Detailberatung. Der 1. Vizepräsident, Hermann Schlatter (SVP) wird die Vorlage des Stadtrats seitenweise bis zu den Anträgen sowie die Beilagen 1 bis 7 dazu verlesen. Erst dann beraten wir die Anträge gemäss Vorlage."

Der **1. Vizepräsident, Hermann Schlatter (SVP)**, verliest die Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018, Seite 1 bis 18, Beilage 1: Baurechtskonditionen Talberg, Beilage 2: Baurechtskonditionen Buchthalen, Beilage 3: Baurechtskonditionen Sennenwiese, Beilage 4: Allgemeine Baurechtsbedingungen der Stadt Schaffhausen vom 21.03.2018, Beilage 5: Statuten der NWGS, Beilage 6: Bestätigung Gemeinnützigkeit durch Bundesamt für Wohnungswesen, Beilage 7: Beteiligungsvereinbarung sowie die Anträge auf Seite 19 wie folgt:

### **ANTRÄGE:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018 betreffend «Abgabe von Wohnliegenschaften im Baurecht an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zwecks Erhalt der Gemeinnützigkeit». *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe der Baurechte auf den GB Nr. 6514 (Teilgrundstück A 4'275 m<sup>2</sup> und Teilgrundstück B (optional) 1'690 m<sup>2</sup>), GB Nr. 6515 (4'606 m<sup>2</sup>), GB Nr. 4600 (5'439 m<sup>2</sup>) an die «Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» mit Sitz in Schaffhausen zu den in der Vorlage genannten Bedingungen zu. Die Vergabe steht unter dem Vorbehalt des rechtskräftigen Zustandekommens der Veräusserung der Gebäude gemäss Ziff. 3 und der Beteiligung der Stadt Schaffhausen am Genossenschaftskapital gemäss Ziff. 4. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Veräusserung der Gebäude auf den Baurechtsgrundstücken (gem. Ziffer 2) an die «Neue Wohnbaugenossenschaft

Schaffhausen» zum Gesamtpreis von 14.510 Mio. Franken und den in der Vorlage genannten Bedingungen zu Gunsten Konto Nr. 32200.803.001 «Verkauf von überbauten Liegenschaften zu Gunsten Rahmenkredit» zu. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Beteiligung der Stadt Schaffhausen mit 2.00 Mio. Franken am Genossenschaftskapital der «Neuen Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen» zu Lasten Konto Nr. 32100.725.000 «Diverse Wertschriften» zu. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
5. Ziffer 3 und 4 dieses Beschlusses werden nach Art. 25 lit. g und e der Stadtverfassung gemeinsam dem fakultativen Referendum unterstellt. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
6. Der Stadtrat vereinbart den Zeitpunkt der Eigentumsübertragung. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

### **Schlussabstimmung**

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018 und die Anträge in der Schlussabstimmung mit 34 : 0 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

### **Traktandum 3      Vorlage des Stadtrats vom 8. Mai 2018: Bauberechnung "Erneuerung KBA Hard"**

---

#### **Diego Faciani (FDP)**

#### **Bericht der Geschäftsprüfungskommission**

"An der Sitzung der Geschäftsprüfungskommission vom 20. Juni 2018 wurde die Vorlage des Stadtrats vom 8. Mai 2018, Bauberechnung "Erneuerung KBA Hard" besprochen. Es wurde, bei einer Abwesenheit, einstimmig auf die Vorlage eingetreten.

Endlich liegt diese Bauberechnung auf dem Tisch. Man könnte meinen es sei eine "Never Ending Story", solange zieht sich dieses Debakel schon hin.

Die Erneuerung der KBA Hard beschäftigt uns seit dem Spatenstich im Jahre 2009 immer wieder. Schon im Jahre 2011, bei den ersten Anlagentests, stellte sich heraus, dass an der Mechanik massive Nachbesserungen fällig sind und die Anlage im geplanten Sinne nie wirklich zum Einsatz kommen werde. Ursprünglich sollte der Grünabfall zusammen mit dem Kehrreicht vergärt werden, um so der Biogasanlage genügend Gärsubstrat zu liefern. Was aber nie der Fall war, denn viele Anlageteile konnten nie in Betrieb genommen werden. Dies wurde durch Planungsfehler verursacht, und weil die Zwischenprodukte aus vorgelagerten Prozessstufen dann so nicht zur Verfügung standen. Somit gab es immer wieder Ausfälle.

Als im Jahr 2013 immer ersichtlicher wurde, dass dieses Projekt planerisch, wie auch

finanziell, aus dem Ruder zu laufen drohte, wurde vom damaligen Verwaltungskommissions-Präsidenten Dr. Raphaël Rohner richtigerweise ein Bau- und Investitionsstopp beantragt und durchgesetzt.

Es wurden sodann diverse Gutachter und Experten eingesetzt. Sie sollten die erbaute Anlagentechnik beurteilen. Varianten- und Machbarkeitsstudien zum weiteren Vorgehen erstellen, und auch die rechtliche Klärung der Vorkommnisse und der Kostenüberschreitungen aufzeigen.

Weiter möchte ich in diesen geschichtlichen Exkurs nicht eintauchen. Festhalten möchte ich aber, dass durch dieses Experiment gar die Existenz der KBA Hard auf der Kippe stand. Die Sanierung und Erhaltung der KBA Hard ist nur dank des grossen Engagements des damals neuen Betriebsleiters Herr Franz und des neu gebildeten Ausschusses der Verwaltungskommission (VK), unter Leitung von Dr. Raphaël Rohner, geglückt.

In der Projektabrechnung, welche vor Ihnen liegt, wird eine Überschreitung des bewilligten Gesamtkredites von CHF 4.3 Mio. ausgewiesen. In Tat und Wahrheit sind von den getätigten CHF 33.5 Mio. Investitionsvolumen nur gerade CHF 10 Mio. werthaltig. CHF 23 Mio. erwiesen sich als nicht werthaltig und mussten ausserordentlich abgeschrieben werden.

Sie alle hier im Saal kennen die Geschichte. Mit dieser Abrechnung findet dieses Kapitel nun ein Ende, ein unrühmliches zwar, aber ein Ende.

Die Geschäftsprüfungskommission beantragt Ihnen grossmehrheitlich, den Anträgen des Stadtrats zu folgen und der Bauabrechnung zuzustimmen.

Zum Schluss möchte ich mich, im Namen der Geschäftsprüfungskommission, bei den Stadträten Frau Dr. Katrin Bernath, Dr. Raphaël Rohner und Daniel Preisig für Ihre Ausführungen und Beantwortung unserer Fragen bedanken. Bedanken möchte ich mich auch noch bei Frau Nora Winzeler für die Protokollierung."

### **Diego Faccani (FDP)**

### **FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

"Ich darf Ihnen nun noch die Fraktionserklärung der FDP/JFSH näherbringen.

Für uns darf sich ein solches Debakel nicht wiederholen. Dieses klassische Beispiel an falsch verstandenem Innovationsgeist und Unwissenheit hat nicht nur die Abfallverwertungsanlage selbst fast an den Rand des finanziellen Ruins gebracht, sondern auch die Eigentümer-Gemeinden unglaublich viel Geld gekostet. Zu guter Letzt haben die Gemeinden, welche ihren Siedlungsabfall dort entsorgen, das Vertrauen in die Abfallverwertungsanlage KBA Hard verloren und sich grösstenteils neu orientiert.

Dieses sogenannte Leuchtturm-Projekt hätte so nie realisiert werden dürfen, vor allem nicht mit Steuergeldern. Wenn ich als Unternehmer mit meinem eigenen Geld in risikobehaftete Techniken investiere, ist das ein himmelweiter Unterschied und ganz etwas anderes, als wenn es die öffentliche Hand macht. Es schmerzt dann nur mich hinten rechts und nicht die ganze Gemeinschaft. Die damaligen Initianten sind dem Planer schlicht und einfach auf den Leim gekrochen und haben alles, was er erzählte, brav akzeptiert und zugestimmt.

Es wurde damals nicht einmal hinterfragt, warum eine Anlage dieser Grösse und Technik, noch nirgends erbaut und zum Laufen gebracht wurde. Sie wollten schlicht und einfach sich selber ein ökologisches Denkmal setzen. Egal ob sie mit diesem Bauwerk ihre eigenen Angestellten überforderten oder nicht, und das haben sie in Tat und Wahrheit gemacht.

Nur dank dem Bau- und Investitionsstopp des damaligen Präsidenten der Verwaltungskommission, konnte ein Totalausfall der ganzen Verwertungsanlage verhindert werden. Nicht zu vergessen sind aber auch die Mitarbeiter der KBA Hard, und allen voran der Betriebsleiter Herr Franz, welcher mit massivem Arbeitsaufwand Teile der geplanten Anlage zum Funktionieren brachte und so zum nun positiven Ergebnis der laufenden Rechnung des Kläranlagenverbandes beitrug. Hätten die Mitarbeiter, Herr Franz und Dr. Raphaël Rohner diese Arbeiten gescheut und wären lieber in ihren wohlverdienten Feierabend gegangen, hätten wir schlussendlich nicht nur die CHF 23 Mio. abgeschrieben, sondern den Verlust der Verwertungsanlage KBA Hard in Kauf nehmen müssen. Dafür möchte ich allen Beteiligten von Herzen danken.

Es ist ja nicht das erste Grossprojekt, welches mit massiven Kostenüberschreitungen von sich reden machte. Ich erinnere sie gerne an die Bauabrechnung des Künzleheims. Aber dieses hier war ein wahres Desaster, welches seinesgleichen sucht und sich keinesfalls mehr wiederholen darf.

In der Vorlage des Stadtrats auf Seite 7 unter Punkt 3 Folgerungen, wird klar aufgezeigt, was sich in Zukunft ändern muss. Diese sogenannten "Lessons learned" müssen nun dringend umgesetzt werden. Wie auch richtig bemerkt, sollen diese auch im Allgemeinen für andere Projekte der öffentlichen Hand Anwendung finden.

Abschliessend möchte ich noch folgendes bemerken: Bei diesem Projekt sind die Verantwortlichen der alten alchemistischen Lehre der Transmutation gefolgt. Sie glaubten, wie ganz viele vor ihnen, aus Blei Gold machen zu können. Einen kleinen aber feinen Unterschied gibt es dann aber doch noch zu den mittelalterlichen Zauberlehrlingen: Es hat keinen von ihnen den Kopf gekostet.

Die Fraktion der FDP/JFSH wird den Anträgen des Stadtrats folgen und, mit einem dicken Kloss im Halse, die Vorlage einstimmig verabschieden."

**Urs Furer (SP)**

**SP/JUSO-Fraktionserklärung sowie  
AL-Fraktionserklärung**

"Kollege Diego Faccani (FDP) hat Ihnen die wichtigsten Diskussionspunkte aus der Beratung der Geschäftsprüfungskommission zur Bauabrechnung "Erneuerung KBA Hard" bereits erläutert. Ich werde mich deshalb sehr kurz halten.

Aus unserer Sicht ist keine breite Diskussion zu diesem Traktandum mehr nötig. Das Geld ist ausgegeben und die Trägergemeinden sind mit einem blauen Auge davongekommen.

Die Anlage funktioniert heute erfreulicherweise dank dem grossen Einsatz und Wissen im Betrieb. Sie ist die grösste Produzentin von Energie aus Biomasse im Kanton und trägt einen wesentlichen Beitrag zur kantonalen Energiestrategie bei. Das ist doch noch erfreulich.

Die Bauabrechnung wurde bereits von verschiedenen Instanzen wie der Verwaltungskommission, den Gemeinderäten der Verbandsgemeinden, dem Stadtrat und der Rechnungsprüfungskommission geprüft. Auch uns bleibt nichts Anderes übrig, als diese Kröte zu schlucken und den Anträgen zuzustimmen. Bedenken Sie, dass wir mit unserer Zustimmung der Bauabrechnung, und nicht dem Prozess oder dem Konzept der KBA Hard, zustimmen."

**René Schmidt (GLP)****Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktionserklärung**

"Die Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktion hat die KBA Hard Abrechnung besprochen. Wir sehen in der Bauabrechnung vor allem einen Denkanstoss, um Problemfelder zu analysieren und künftig zu vermeiden. Zum ausgewiesenen Verlust kann nur noch leer geschluckt werden. Verschiedene Details haben uns bereits die Grossstadträte Diego Faccani (FDP) und Urs Fürer (SP) vorgelegt, so dass ich kurz bleiben kann.

In der KBA Hard entschieden sich vor über zehn Jahren Pioniere für eine neuartige, visionäre Abfallverwertungsanlage. Leider wandelte sich die Vision nicht zur greifbaren Realität, sondern zur Illusion.

Wegen massiven Kostenüberschreitungen wurde auf Antrag des damaligen Verwaltungskommissions-Präsidenten Dr. Raphaël Rohner im Jahr 2013 glücklicherweise die Notbremse gezogen und ein Bau- und Investitionsstopp beschlossen. Nachfolgend waren die Betriebsergebnisse der KBA Hard gar nicht so schlecht. Aber die riesige Abschreibungslast kippte das Resultat jeweils in tiefrote Zahlen.

Ernüchternd ist die Gesamtbilanz, welche die Vorlage ausweist.

Inzwischen erwiesen sich CHF 23.5 Mio. wegen verschiedenen Unzulänglichkeiten als nicht werthaltig und als Fehlinvestition. Die Fehlinvestitionen wurden gemäss Sanierungsplan von den Verbandsgemeinden des Kläranlageverbands bereits grösstenteils abgeschrieben. Als Lehren aus dem Debakel wurden vier Problemfelder erkannt:

1. Ungeeignete Strukturen für komplexe Projekte.
2. Unausgereifte Technik, unterschätzte Risiken.
3. Unterlassene Vorfinanzierung des Projekts.
4. Abweichung des Projektinhaltes gegenüber der Kreditvorlage.

Im Projektmanagement erwarten wir künftig nicht nur ausgebügelte Falten, sondern ein komplett neues Gesicht.

Zum Schluss gilt unser Dank den Stadträten Dr. Katrin Bernath, Dr. Raphaël Rohner und Daniel Preisig für die kompetente Lösung dieses nicht selber eingebrockten Problems.

Die Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktion wird den Anträgen des Stadtrats folgen und der Bauabrechnung zuzustimmen."

**Walter Hotz (SVP)****SVP/JSVP/EDU-Fraktionserklärung**

"Zuerst vorab, meine Fraktion wird der vorliegenden Bauabrechnung vom 8. Mai 2018 zustimmen, ausser ich.

Erlauben sie mir trotzdem einige persönliche Bemerkungen.

Unsere Baureferentin Dr. Katrin Bernath wurde von einem Journalisten zur Bauabrechnung am 9. Mai 2018 gefragt: *"Der Kredit zur Erneuerung der KBA Hard wurde um CHF 4.4 Mio. überschritten. Sind sie erleichtert, dass es beim 2013 angekündigten Defizit geblieben ist?"*

Und nun die hanebüchene Antwort der Baureferentin Dr. Katrin Bernath auf die Journalistenfrage: *"Es ist erfreulich, dass, wie erwartet, keine zusätzlichen Überraschungen zum Vorschein gekommen sind."* Unsere Baureferentin ist erfreut, dass keine weiteren Kosten auf den Steuerzahler zugekommen sind! Vielen Dank Frau Dr. Katrin Bernath.

Es regt sich niemand mehr auf, über diese Kostenüberschreitung. Wir lesen heute auf einer ganzen Seite über Karikaturen. Da regt sich die Linke "saumässig" auf. Wenn CHF 33 Mio. im Sand versickern, liest man keinen einzigen Leserbrief.

Wenn man solche Fälle hat, und wir haben es ja kaum gelernt vom Künzleheim, zeigt der Stadtrat auf Seite 7 unter Punkt 3 "Folgerungen" auf, was es für Problempunkte gegeben hat und was zu planen ist.

1. Ungeeignete Strukturen für komplexe Projekte.
2. Unausgereifte Technik, unterschätzte Risiken.
3. Unterlassene Vorfinanzierung des Projektes.
4. Abweichung des Projektinhaltes gegenüber der Kreditvorlage.

In diesen Punkten fehlt die Wahrhaftigkeit. Die Punkte sind eine schwer verständliche Mischung aus Detailvielfalt und Schwammigkeit bei den Formulierungen.

Wenn man die Protokolle durchliest, zum Beispiel die Interpellation vom heutigen Finanzreferenten Daniel Preisig "Projektentwicklung in der Stadt, organisierte Verantwortungslosigkeit". Vielleicht kann er sich daran noch erinnern. Dann die Antwort des damaligen Stadtpräsidenten Thomas Feurer, der sich mittlerweile verabschiedet hat, ohne Leuchttürme zu hinterlassen. Da wird es einem schon schlecht. Die Stadt hat bis heute nichts umgesetzt. Die vier Punkte, die Sie auf Seite 7 und 8 aufführen, genügen mir nicht. Dazu möchte ich schon noch genauer wissen, was Sie gedenken umzusetzen. Auch in Zukunft, wenn solche Projekte kommen, wird vermutlich das gleiche wieder passieren.

Ich weiss gar nicht, ob der Finanzreferent Daniel Preisig oder die Baureferentin Dr. Katrin Bernath für diese Bauabrechnung zuständig ist. Das ist ja der neuste Trick des Stadtrats, dass er manchmal zwei Stadträte in die Verantwortung nimmt, damit wir Parlamentarier nicht wissen, wer am Schluss verantwortlich ist.

Vielleicht kann mir einer von Ihnen eine Antwort geben."

**SR Dr. Katrin Bernath****Stellungnahme Stadtrat**

"Als Präsidentin der Verwaltungskommission des Kläranlageverbandes habe ich heute die Aufgabe, diese Bauabrechnung zu vertreten. Ich kann Grossstadtrat Walter Hotz (SVP) versichern, dass wir uns immer sehr bewusst sind, wer und wo welche Zuständigkeiten sind. Hier ist es ganz klar meine Aufgabe als heutige Präsidentin des Kläranlageverbandes. Es ist sicherlich keine schöne Aufgabe, diese Abrechnung zu vertreten. Ich kann mich an meine Vorredner anschliessen, die von Debakel, Fehlinvestitionen und so weiter, geredet haben. Ich glaube, hier gibt es nicht vieles schön zu reden.

Die vorliegende Bauabrechnung ist der formelle Abschluss eines Projektes, das nie wie geplant umgesetzt werden konnte und ganz klar als gescheitert bezeichnet werden muss. Wir sind uns alle einig, dass das gescheiterte Projekt in der KBA Hard keine schöne Sache ist. Der finanzielle Schaden ist gross. Rund zwei Drittel der Gesamtinvestitionen mussten ausserordentlich abgeschrieben werden.

Bei der Präsentation der Bauabrechnung gibt es aber doch auch eine gute Nachricht: Die nun vorliegende Schlussabrechnung bestätigt die Ergebnisse, die bereits nach dem Baustopp im Jahr 2013 festgestellt und kommuniziert wurden. Es gab keine nachträglichen bösen Überraschungen.

Das nach dem Baustopp aufgearbeitete Ergebnis wurde bestätigt. Wie wir vom Sprecher der Geschäftsprüfungskommission bereits gehört haben, weist die Bauabrechnung eine Kreditüberschreitung von rund CHF 4.4 Mio. aus. Dieses Ergebnis wurde von der Finanzkontrolle geprüft und bestätigt.

Mit der nun vorliegenden Bauabrechnung liegen die Fakten auf dem Tisch. Die Abläufe von der Kreditgenehmigung über die finanzielle Sanierung bis zum heutigen Betrieb der Anlage, werden in der Vorlage zusammengefasst. Diego Faccani (FDP) hat als Sprecher der Geschäftsprüfungskommission und Mitglied der Rechnungsprüfungskommission des Kläranlageverbandes die wichtigsten Details erläutert. Besten Dank dafür.

Wichtig ist nun, dass wir aus den negativen Erfahrungen lernen. Insbesondere sind die Strukturen und Prozesse für die Bearbeitung von solch komplexen Projekten anzupassen. Verschiedene, aus den Erfahrungen abgeleitete Massnahmen, wurden bereits umgesetzt.

- Mit der Einführung einer einheitlichen Projektmanagement-Methodik für städtische Projekte wurden die Prozesse für die strategische Steuerung und das Controlling verbessert.
- Eine wichtige Massnahme ist auch, dass Investitionen des Kläranlagenverbandes von den Verbandsgemeinden vorfinanziert werden.
- Mit der Bildung eines Ausschusses Verwaltungskommission des Kläranlagenverbandes wurde bereits auf die Erkenntnis reagiert, dass schlankere Strukturen notwendig sind. Weiterführende Massnahmen und eine entsprechende Anpassung der Verbandsordnung stehen noch an.

Zusammengefasst halte ich fest, dass es heute um den formellen Abschluss eines



Projekts geht, das heute ganz anders angegangen würde.

Die Bauabrechnung wurde von den zuständigen Gremien in den anderen drei Verbandsgemeinden bereits genehmigt und ich bitte Sie, im Namen des Stadtrats und der Verwaltungskommission, der vorliegenden Abrechnung ebenfalls zuzustimmen."

### **Detailberatung**

Der **Ratspräsident Rainer Schmidig (EVP)** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wird. Eintreten ist somit beschlossen.

**Bemerkungen des Ratspräsidenten** zum weiteren Vorgehen:

"Wir kommen zur Detailberatung. Der 1. Vizepräsident, Hermann Schlatter (SVP) wird die Vorlage des Stadtrates seitenweise bis zu den Anträgen und die Beilagen 1 bis 3 verlesen.

Erst dann beraten wir die Anträge gemäss Vorlage."

Der **1. Vizepräsident, Hermann Schlatter (SVP)**, verliest die Vorlage des Stadtrats vom 8. Mai 2018, Seite 1 bis 8, Beilage 1: Beschluss der Verwaltungskommission des Kläranlageverbandes Schaffhausen, Neuhausen am Rheinfall, Feuerthalen und Flurlingen vom 23. März 2017, Beilage 2: Beschluss der Rechnungsprüfungskommission des Kläranlageverbandes Schaffhausen, Neuhausen am Rheinfall, Feuerthalen und Flurlingen vom 1. Dezember 2017, Beilage 3: Verpflichtungskreditkontrolle mit Stand der Jahresrechnung 2015/2016 sowie die Anträge auf Seite 9 wie folgt:

### **ANTRÄGE:**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 8. Mai 2018 betreffend die Bauabrechnung «Erneuerung KBA Hard». *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Bauabrechnung mit einer Abrechnungssumme von 33.54 Mio. Franken (exkl. MwSt.) zu. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

### **Schlussabstimmung**

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 8. Mai 2018 und die Anträge in der Schlussabstimmung mit 30 : 3 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

---

**Traktandum 4      Postulat Edgar Zehnder (SVP) vom 18. Dezember 2017:  
Prozessanpassung Bauinvestitionen**

---

**Edgar Zehnder (SVP)****Begründung**

"Ich bin etwas überrascht, dass das Postulat heute an der Reihe ist. Ich habe es schon viermal vorbereitet, sechsmal geschrieben und achtmal zerstört. Es ist nicht das Problem, dass ich nicht weiss, was ich möchte, aber jeder Tag bringt eine andere Stimmung und dann wieder einen anderen Text. Ich habe vorhin realisiert, dass es doch noch sein könnte, dass das Postulat heute kommt.

Ich muss jetzt etwas ausholen. Stadträtin Dr. Katrin Bernath hat mir gesagt, dieses Postulat wird im Oktober/November 2018 behandelt. Ich habe mehreren Leuten gesagt, wenn ich das Postulat beendet habe, gebe ich meinen Rücktritt im Grossen Stadtrat. Ich werde diesen noch schriftlich formulieren, weil ich nicht damit gerechnet habe, dass das heute so kommt. Dementsprechend möchte ich mir Mühe geben. Das wird sicher das letzte Postulat sein, das ich vertreten werde.

Es ist für mich persönlich ein wichtiges Postulat. In anderen Zusammensetzungen versuchten wir schon öfters, politische Prozesse anzupassen und zu optimieren. Den Gedanken für dieses Postulat habe ich über ein Jahr mit mir mitgetragen. Dann habe ich mich entschieden, dieses Anliegen in der Baufachkommission zu präsentieren. Ich war damals sehr überrascht über die positive Aufnahme in der Baufachkommission. Zusammen haben wir dieses Postulat erarbeitet. Zu guter Letzt habe ich es finalisiert und noch gewisse Punkte reingenommen, die vielleicht nicht allen gepasst haben.

Für mich ist der politische Prozess im Bereich Bau, wie er heute abläuft, eher unbefriedigend. Nicht, weil wir unfähige Stadträte haben oder das Parlament seine Arbeit nicht richtig macht. Ich denke, die politischen Prozesse sind falsch vorgegeben. Weshalb?

Dieses Postulat ist keine Eigenkreation. Aus jeder Fraktion war ein Mitglied in der Baufachkommission vertreten. Diese Abläufe, wie ich sie im Postulat erwähnt habe, werden heute bereits im Ausland angewendet. Ich spreche da das nahe Ausland an. In Liechtenstein wird sehr nach diesem Modell gearbeitet und der Kanton St. Gallen hat vor ein paar Jahren begonnen, teilweise die Prozesse, so wie sie in diesem Postulat erwähnt sind, anzupassen.

Das Postulat braucht eine breite politische Abstützung, da es gewisse politische Prozesse in Schaffhausen über den Haufen werfen würde. Es gibt auch Widerstände in einigen Kreisen, da es natürlich eine Machtverschiebung geben wird. Die Machtverschiebung kommt vor allem vom Volk an uns Parlamentarier, aber diese Macht geht direkt weiter an den Stadtrat. Das ist auch das eigentliche Ziel dieses Postulats. Wir wollen keine Planungsleichen mehr.

Wir haben vorgängig auch über Kosten gesprochen. Es geht immer in den gleichen Prozess hinein. Ich denke da an das Schulhaus Breite, an den Werkhof und so weiter. Verschiedene Prozesse, die der Stadtrat sehr gut ausgearbeitet hat und viel Zeit und Motivation hineingesteckt hat. Trotzdem hat alles immer sehr lange gedauert und viel Geld gekostet.

Ich glaube, wir sollten dort mitentscheiden, wo wir wesentliche Weichenstellungen

anbringen können. Ich sehe das in den Bereichen der Qualität, der Nutzung und auch beim Preis.

In welcher Phase eines Bauprojekts kann dann im Wesentlichsten Einfluss genommen werden? Das ist ganz klar in der Planungsphase. Am Anfang eines Planungsprozesses.

Ich möchte Ihnen an dieser Stelle ein paar Stichworte geben, wie ich es bis heute empfunden habe. Ich sage mal: Planen, planen, planen, Schublade, planen, Hoffnungen schüren bei Interessengruppen, jeder kann mitreden ohne Entscheidungsbefugnisse, lange geht wieder nichts, Kosten fallen an, Vorlagen werden vorbereitet, Pläne werden gezeichnet, Visualisierungen ausgearbeitet, Vorlagen kommen dann irgendwann einmal in eine Kommission, Bereitmeldung im Grossen Stadtrat, langes Warten bis die Traktandenliste bereit ist, erneut werden Hoffnungen geschürt, Zeit vergeht, es gibt eine Rückweisung, nichts geschieht mehr. Es kommt eine neue Vorlage, die kommt in den Grossen Stadtrat, sie geht vors Volk und dort wird die Vorlage eventuell abgelehnt und das ganze Spiel beginnt wieder von vorne.

Das sind unsere Prozessmöglichkeiten. Diese sind politisch korrekt. Sie sind auch demokratisch korrekt, verschlingen aber Unmengen an Zeit, Geldsummen, Ressourcen, Kraft und Vertrauen bei den Planern, den Investoren. Es demoralisiert auch unsere Stadt, die Regierung, das Parlament, die Kommissionen. Es ist grundsätzlich unbefriedigend. Kein Privater würde so arbeiten.

Was wäre denn neu? Mit diesem Postulat möchte ich bewirken, dass uns der Stadtrat einen Vorschlag unterbreitet mit der Idee, dass wir die ganze Sache umkehren. Wo sind die Bedürfnisse? Was wollen wir? Lösungsansätze sollten genau definiert werden. Auch Kosten definieren. Wenn ich selber plane, dann steht der Kostenrahmen im Vordergrund. Sonst wird in den Wind hinaus geplant. Bei uns wird geplant und geplant und irgendwann kommen die Kosten und das grosse Staunen. Ich denke, da wäre eine grosse Möglichkeit vorhanden, früh als Parlament dabei zu sein.

Es gibt sehr viele ähnliche Bauten in der Schweiz. Ich denke zum Beispiel, wenn ich ein Hallenbad oder eine Sportanlage plane. Wir haben sehr viele Parallelanlagen, die in der Schweiz geplant werden, vielleicht auch im nahen Ausland. Auch dort ist ein Kostenrahmen vorhanden. Wir haben gute Architekten mit Erfahrung. Diese kommen aus Firmen, wo sie sich gewohnt sind, Kostenvoranschläge zu erstellen. Erfahrungszahlen sind somit vorhanden. Es braucht Datenbanken und Leute, die Verantwortung übernehmen.

Es ist sicher personelles Wissen, das in die Stadt einfliessen muss. Wenn dieses Wissen nicht vorhanden ist oder die Verantwortung in gewissen Bereichen nicht übernommen werden möchte, dann gibt es Möglichkeiten für eine interkantonale Zusammenarbeit. Kontakt mit Städten aufnehmen, die allenfalls schon solche Projekte geplant und gebaut haben. Der Wille muss hier aber vorhanden sein. Die Datenbank muss aufgearbeitet werden. Ich weiss, dass der Kanton St. Gallen in diesem Bereich sehr weit fortgeschritten ist und in dieser Position eine starke Führungspersönlichkeit hat. Es ist personenabhängig. Ich denke aber, bei uns in der Stadt Schaffhausen ist das machbar.

Was bekommen wir als Volk am Schluss? Wir als Grosstadträte und Grosstadträtinnen können früh im Prozess mitsprechen. Wenn das vorgängig alles geregelt würde, gibt es nicht mehr viele Unterlagen bis zum Volk hinauf, ausser einem Beschrieb, wie die Nutzung aussieht und was sie soll. Ohne Visualisierung und ohne Versprechen. Visualisierungen sind Schnellschüsse und meistens weit weg vom Bauprojekt. Ich finde das ist unnötig ausgegebenes Geld. Schlussendlich spielt es nicht so eine grosse Rolle, wie es aussieht, sondern wichtig ist, welche Nutzen muss ein Gebäude haben. Anschliessend kommt dann der Preis in den Vordergrund. Dieser Kredit müsste mit den Unterlagen abgeholt werden.

Wichtig ist, mitzunehmen, dass man den Esel endlich am Kopf anpackt und nicht immer am Schwanz hält, wenn er davonläuft. Für mich ist es der einzige Prozess, den ich auch in einer privaten Firma gewohnt bin. Einfluss nehmen, dort wo es noch Weichenstellungen gibt, wo Kosteneinsparungen möglich sind und danach geht es ab in die Projektierung und in die Realisierung. Das Volk kommt auch bei diesem Prozess sehr früh ins Spiel.

Ich könnte mir vorstellen, dass man ein neues Bauprojekt herausnimmt und versucht, die Änderungen bei diesem Projekt anzuwenden. Es muss nicht jedes Projekt mit diesem Prozess abgearbeitet werden. Es wäre von mir aus sehr schön, wenn man früh gewisse Kreise abholt. Am Schluss soll der Stadtrat sagen, wir haben die Planer und Fachleute und denken, das ist die gute Lösung. Verantwortung steht für mich im Vordergrund. Der Stadtrat versteckt sich am Schluss nicht hinter dem Parlament, dem Volk oder hinter einer Kommission. Der Stadtrat nimmt auf, was wir wollen und übernimmt am Schluss die Verantwortung.

Ich denke, da kann viel Geld gespart und viel Frustration abgeschafft werden. Viel Vertrauen kann bei den Planern und Investoren in der Region Schaffhausen wieder erreicht werden. Es ist aber auch eine Verantwortung. Man kann diese Prozesse nur ausführen, wenn man dies auch wirklich will. Da bin ich gespannt, wie der Stadtrat auf diese Forderungen reagiert."

### **SR Dr. Katrin Bernath**

### **Stellungnahme Stadtrat**

"Auch ich habe mich schon ein paar Mal vorbereitet und freue mich, dass wir dieses Thema nun diskutieren können. Da es ein wichtiges Thema ist, erlaube ich mir ausführliche Erläuterungen dazu.

Mit Datum vom 18. Dezember 2017 hat Grosstadtrat Edgar Zehnder (SVP) zusammen mit sechs Mitunterzeichnenden ein Postulat mit folgendem Titel eingereicht: "Prozessanpassungen Bauinvestitionen".

Der Stadtrat wird eingeladen, in einem Bericht aufzuzeigen, wie die Prozesse bei Investitionsvorhaben im Hoch- und Tiefbau optimiert werden können.

Im Postulat werden sieben Punkte aufgeführt, die hinsichtlich der Prozessoptimierung zu prüfen sind.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Die Stellungnahme im Namen des Stadtrats ist in die folgenden fünf Punkte gegliedert:

1. Einleitende Ausführungen zur Verantwortung für die öffentliche Infrastruktur der Stadt Schaffhausen
2. Ziele und bisherige Prozesse
3. "St. Galler Modell"
4. Zu einzelnen im Postulat genannten Aspekten
5. Fazit

### **1. Einleitende Ausführungen zur Verantwortung für die öffentliche Infrastruktur der Stadt Schaffhausen**

Die Stadt Schaffhausen bewirtschaftet einen grossen Teil der öffentlichen Infrastrukturen und steht damit in einer grossen Verantwortung. Während die Infrastrukturanlagen in den vergangenen Jahrzehnten errichtet, stetig erweitert und ausgebaut wurden, ist ein verstärkter Fokus auf die Sanierung und Erneuerung der bestehenden Infrastrukturbauten notwendig. Zudem verändern sich im Laufe der Zeit die Ansprüche an Schulhäuser, Alterszentren, Fussballplätze und so weiter. Damit die Stadt auch zukünftig die Bedürfnisse der Bevölkerung und die vielfältigen Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur erfüllen kann, braucht es laufende Erneuerungen und auch Erweiterungen.

Die finanziellen Mittel der öffentlichen Hand sind begrenzt, deshalb müssen wir die Gelder gezielt und wirkungsorientiert einsetzen. Voraussetzungen dafür sind die Kenntnisse über den Zustand der Infrastruktur und effiziente Prozesse. Diese werden laufend optimiert, dies auch angesichts der grossen Investitionen, die in der Stadt Schaffhausen in den nächsten Jahren im Hoch- und im Tiefbau anstehen.

Beim Unterhalt und der Erneuerung der Hochbauten, das heisst Schulhäuser, Alterszentren, Werkhöfe und so weiter, besteht ein hoher Bedarf und der Aufwand dafür ist in den letzten Jahren gestiegen. Mehrere grössere Projekte sind in Planung, die eine Aufwertung der Infrastruktur zum Ziel haben, wie beispielsweise das Stadthausgeviert, die KSS, Kammgarn Westflügel und Hof mit Tiefgarage, das Magazin von Grün Schaffhausen und die Erweiterung des Busdepots Ebnat, um nur ein paar Projekte zu erwähnen.

### **2. Ziele und bisherige Prozesse**

In den Legislaturzielen 2017 - 2020 hat sich der Stadtrat mit dem Leitgedanken "Schaffhausen entwickelt sich" auseinandergesetzt. Für eine sinnvolle Entwicklung und einem achtsamen Umgang mit den ökonomischen, ökologischen wie auch den personellen Ressourcen der Stadt Schaffhausen müssen klare, verbindliche und effiziente Prozesse von der Projektdefinition bis zur Realisierung bestehen.

Die Stadt hat diese Prozesse in den letzten Jahren laufend optimiert, so konnte zum Beispiel mit der Einführung des Qualitätsmanagements im Hochbau mehr Effizienz und Transparenz geschaffen werden. Mit der Einführung einer einheitlichen Projektmanagement-Methodik wurden die Prozesse für die strategische Steuerung und das Controlling verbessert. Weiterer Optimierungsbedarf besteht in der Initiierungsphase von Projekten, in der die

Nutzerinnen und Nutzer den Bedarf formulieren sowie wichtige Grundlagen und Entscheide für die nachfolgenden Projektphasen festzulegen sind.

### 3. "St. Galler Modell"

Der Prozess für die Planung und die politischen Entscheide bei Bauprojekten wird in der Baufachkommission schon seit längerer Zeit diskutiert. Im August 2017 wurde der Kantonsbaumeister, Werner Binotto, aus dem Kanton St. Gallen eingeladen, das sogenannte "St. Galler Modell" vorzustellen und über seine Erfahrungen zu berichten.

2010 wurde im Kantonsrat von St. Gallen ein ähnliches Postulat eingereicht, wie wir heute diskutieren. In der Folge hat der Regierungsrat Ende 2013 einen Bericht zur "Neugestaltung des Immobilienmanagements" vorgelegt, der die Prozesse bei Hochbauten festlegt.

Zwei zentrale Aspekte des vorgelegten Planungs- und Entscheidungsprozesses sind:

1. eine klare Definition des Prozesses von der Projektinitiierung des Nutzerdepartementes bis zur Projektierung und Realisierung durch das Baudepartement, sowie
2. ein zeit- und stufengerechter Einbezug von Regierung und Parlament in die Steuerung des Investitionsprozesses.

Der politische Prozess soll so gestaltet sein, dass zentrale Eckwerte wie Standort, Raumprogramm, Termine und Kosten bereits zu einem frühen Zeitpunkt beschlossen werden können. Das bedeutet, dass der Baukredit per Parlamentsbeschluss oder Volksentscheid genehmigt werden soll, bevor die eigentliche Projektierung startet.

Dieses Vorgehen im politischen Prozess wurde bisher bei drei Projekten im Kanton St. Gallen angewendet. Eine Voraussetzung dafür ist, dass die Kosten anhand von Machbarkeitsstudien und Kennzahlen hinreichend genau geschätzt werden können. Für die Erstellung und Bewirtschaftung einer entsprechenden Datenbank mit Kennzahlen, hat der Kanton St. Gallen eine Stelle geschaffen. Beim Besuch von Werner Binotto haben wir auch gehört, dass diese Daten nicht einfach so herausgegeben werden.

Als Schlussfolgerung der Debatten in der Baufachkommission hat diese beschlossen, das heute diskutierte Postulat einzureichen, das eine Prüfung der Planungs- und Entscheidungsprozesse bei Bauinvestitionen fordert.

Der Stadtrat erachtet das Vorgehen nach dem St. Galler Modell als prüfenswert, da es verschiedene Vorteile mit sich bringt:

- Der Vorteil im politischen Prozess liegt darin, dass in einer frühen Projektphase Einfluss auf die grundlegenden Weichenstellungen genommen werden kann, wie beispielsweise auf das Raumprogramm, das der Planung zugrunde gelegt wird.
- Aus planerischer Sicht ist der Vorteil, dass die Unsicherheiten des politischen

Prozesses reduziert werden. Nach der Kreditgenehmigung können alle weiteren Schritte vom Vorprojekt bis zur Ausführung ohne Unterbruch erfolgen.

- Allerdings sind auch Nachteile zu berücksichtigen beziehungsweise Gründe, warum das Modell nicht für alle Projekte geeignet ist:
- Bei einer Kreditbewilligung vor der eigentlichen Planung besteht eine grössere Unsicherheit bezüglich der Kosten, das heisst die Abweichungen zwischen dem bewilligten Kredit und den endgültigen Kosten sind grösser.
- Aus Sicht der Nutzer sind die Anforderungen an einen Bau in einer frühen Phase festzulegen, der Spielraum für Änderungen während der Projektierung wird eingeschränkt.

#### **4. Zu einzelnen im Postulat genannten Aspekten**

Im Postulat werden weitere Optimierungsmöglichkeiten angesprochen. Gerne lege ich hier dar, wie diese Vorgaben bereits heute berücksichtigt werden, in welchem Kontext diese zu beurteilen sind und welche Punkte aus Sicht des Stadtrates bei einer vertieften Prüfung zu berücksichtigen sind.

##### Erstellung Raumprogramme

Die erste im Postulat genannte Vorgabe betrifft die frühzeitige Erstellung von Raum- und Rahmenprogrammen.

Wie bereits erläutert, hat der Stadtrat 2017 ein standardisiertes Projektmanagement eingeführt und Prozessabläufe einheitlich definiert. Diese Prozesse sind vor allem für Grossprojekte wichtig, die eine Zustimmung der Stimmbevölkerung benötigen. Das Erstellen des Raumprogramms in Abhängigkeit der Nutzerbedürfnisse durch das zuständige Referat ist im Prozessmanagement so vorgegeben. Die Projektdefinition mit Raumprogramm wird durch den "Besteller" erstellt. So definiert beispielsweise der Bereich Bildung die Anforderungen an eine Schulhaus-Erweiterung aus pädagogischer und betrieblicher Perspektive. Dies erfolgt in enger Zusammenarbeit mit dem Hochbauamt.

Die Umsetzung dieser Vorgaben ist ein laufender Prozess.

##### Frühzeitige Entscheide von Parlament und Volk, Erreichen einer hohen Planungs- und Ausführungssicherheit

Eine Optimierung der Entscheidungsprozesse bedeutet, dass die politischen Entscheide zu strategischen Fragen sowie die Grundsätze und Rahmenbedingungen für die operative Umsetzung frühzeitig festgelegt werden, das heisst der Einbezug der jeweiligen Entscheidungsträger muss zeit- und stufengerecht erfolgen.

Um dem Anliegen einer stärkeren und früheren Mitwirkung des Grossen Stadtrates nachzukommen, gibt es zwei Varianten:

- Die erste Variante legt einen stärkeren Fokus auf kostenrelevante Eckpunkte bei Planungskreditvorlagen. Dabei geht es insbesondere um die Festlegung

der Anforderungen an ein Gebäude und daraus resultierend das Raumprogramm.

- Eine zweite Variante zielt darauf ab, eine Rahmenkreditvorlage ohne ausgearbeitetes Projekt, das heisst nach "St. Galler Modell", den politischen Vertretern zum Beschluss vorzulegen. Dies setzt aber zwingend voraus, dass Kosten anhand von Kennzahlen hergeleitet werden können, die als Benchmark dienen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass einerseits die Planungs- und Investitionssicherheit erhöht wird, wenn Kredite frühzeitig im Planungsprozess durch Volk und Parlament genehmigt werden. Andererseits sind bei diesem Vorgehen jedoch Abstriche in Bezug auf die Sicherheit der Kostenplanung in Kauf zu nehmen. Je weiter ein Projekt in der Planung fortschreitet, desto höher ist die Kostengenauigkeit und somit auch die Korrelation des Kostenvoranschlages mit den effektiven Baukosten. Bei einer frühen Kreditgenehmigung sind grössere Kostungenauigkeiten zu erwarten. Deshalb sind bei einer Umsetzung der Prozesse nach dem St. Galler Modell geeignete Instrumente zum Umgang mit der höheren Unsicherheit einzuführen. Ein Beispiel aus St. Gallen ist eine Reserve, die jeweils mit dem Investitionskredit genehmigt wird, aber nur eingesetzt werden kann, wenn der Regierungsrat die Reserve freigibt. Wichtig ist auch, dass Kostenkennzahlen zur Verfügung stehen und Kostenplaner frühzeitig in die Projektierung einbezogen werden.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass das Vorgehen nach dem "St. Galler Modell" bei einigen Projekten zielführend ist, jedoch nicht in allen Fällen. Zu berücksichtigen ist, dass die Stadt Schaffhausen im Vergleich zum Kanton St. Gallen ein geringeres Investitionsvolumen und auch weniger personelle Ressourcen hat. Zudem ist der Handlungsspielraum aufgrund tieferer Finanzkompetenzen geringer. Der Kanton St. Gallen hat sein Modell bis anhin nur bei einzelnen Projekten und ausschliesslich bei Hochbauprojekten angewendet.

#### Anpassungen bei städtischen Normen, Anwendung von Standardbauten und -ausrüstungen, funktionale Bauweise

Die letzten drei im Postulat genannten Punkte beziehen sich auf die Anforderungen an städtische Bauten und nicht auf die Ausgestaltung der Planungs- und Entscheidungsprozesse.

Der Stadtrat setzt sich dafür ein, die Infrastruktur nachhaltig zu bauen und zu betreiben. Das heisst, die Infrastruktur soll nach ökonomischen, ökologischen sowie betrieblichen Aspekten gemäss den Nutzeranforderungen optimiert werden. Nachhaltiges Bauen bedeutet auch, dass die verschiedenen öffentlichen Interessen jeweils gegeneinander abzuwägen sind. Dies umfasst neben der Funktionalität und den Kosten auch die Aspekte Sicherheit, Behindertengerechtigkeit, Ökologie, Baukultur und so weiter.

Bezüglich Normen ist festzuhalten, dass die Vorgaben für Bauten vorwiegend durch übergeordnete Gesetze und Normen gegeben sind und der Handlungsspielraum der Stadt beschränkt ist.

Die Definition von Standards bei der Einrichtung von Bauten ist ein Anliegen, das vom Hochbauamt zusammen mit den verschiedenen Nutzerinnen und Nutzern



erarbeitet wird. Es wurden bereits für diverse Räume entsprechende Standards erstellt, welche die Raumeigenschaften, die Funktion sowie die Infrastruktur der Räume definieren. Diese Standardisierung ermöglicht einen stetigen Verbesserungsprozess, erhöht die Flexibilität der Räume und strategische Entscheide, sowie verbindliche Normen können darin abgebildet werden. Ebenfalls vereinfachen die vorgegebenen Standards die Planung sowie den Unterhalt und Betrieb der Immobilien.

Jedoch ist der Einsatz von Standardbauten im Kontext des städtischen Gebäudebestands nur beschränkt möglich und sinnvoll. Bei den meisten Projekten handelt es sich um Sanierungen, Erweiterungen und Aktualisierungen im Bestand. Erweiterungs- und Neubauten sollen mit Rücksicht auf die bestehende Substanz und den städtebaulichen Kontext erstellt werden. Dies erfordert auf die jeweilige Situation angepasste Lösungen.

In der Vergangenheit wurden etliche Kindergärten in Systembauweisen erstellt. Es war aus submissionsrechtlichen Gründen nicht möglich, Aufträge weiterhin immer dem gleichen Systemhersteller zu vergeben. Diese Aspekte sind auch zu berücksichtigen.

Eine funktionale Bauweise bedeutet, dass die Funktion eines Gebäudes und damit die Bedürfnisse der Nutzer und Nutzerinnen Ausgangspunkt für Planungen sind. Im Sinne einer nachhaltigen Bauweise unterstützt der Stadtrat das Anliegen, dass sich Investitionsentscheide an Kosten und Nutzen über die gesamte Lebensdauer orientieren sollen. Das heisst, die Betriebs- und Unterhaltskosten sollen als Entscheidungsgrundlage einbezogen werden. Die Ermittlung dieser Kosten setzt allerdings eine Projektierung voraus. Beim Vorgehen nach dem "St. Galler Modell" würden die entsprechenden Zahlen beim Kreditentscheid erst in einer groben Schätzung vorliegen.

## 5. Fazit

Der Stadtrat zeigt sich erfreut ob der Verbesserungen, die mit dem Qualitätsmanagement Hochbau und der Einführung einer einheitlichen Projektmanagementmethodik bereits erreicht werden konnten. Die Optimierung der internen Prozesse ist aber eine Daueraufgabe, die der Stadtrat und die Verwaltung auch ohne Überweisung des Postulats erfüllen werden.

Weiteres Potenzial sieht der Stadtrat insbesondere im Anliegen des Postulats, den politischen Entscheidungsprozesses mit einer zeit- und stufengerechten Steuerung durch den Grossen Stadtrat und die Bevölkerung zielorientiert zu gestalten.

Somit ist der Stadtrat bereit, das Postulat entgegen zu nehmen und einen Bericht zur Optimierung der Prozesse bei Investitionsvorhaben zu erarbeiten. Der Entscheidungsprozess nach "St. Galler Modell" soll bei einem geeigneten Projekt als Pilot umgesetzt werden. Dies ist jederzeit möglich, da die verfassungsmässigen Kompetenzen für die Kreditbewilligung nicht verändert werden. Ein Evaluieren des Prozesses im Nachgang ist unerlässlich und die Auswertung der Erfahrungen wird im Bericht an den Grossen Stadtrat festgehalten werden.

Als Einschränkung gegenüber dem Postulat ist der Stadtrat der Ansicht, dass sich

die Abklärungen auf den Hochbau fokussieren sollen. Auch im Kanton St. Gallen hat das genannte Modell nur bei Hochbauten seine Anwendung gefunden. Die grösseren Tiefbau-Projekte, die einer Kreditgenehmigung durch das Volk bedürfen, gehen über Standard-Sanierungen hinaus und sind jeweils stark von den jeweiligen Gegebenheiten abhängig. So können die Kosten anhand von Kennzahlen nicht hinreichend genau hergeleitet werden, eine Projektierung als Grundlage für den Kreditentscheid ist zwingend notwendig.

Da es sich beim Postulat um einen Prüfauftrag handelt, ist der Stadtrat trotz der Vorbehalte in Bezug auf den Tiefbau und einige der im Postulat-Text genannten Punkte offen, das Postulat entgegen zu nehmen."

### **Theresia Derksen (CVP)**

### **Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktionserklärung**

"Die Grüne SH/CVP/EVP/GLP-Fraktion hat das Postulat verschiedentlich kontrovers diskutiert und ist mehrheitlich zum Schluss gekommen, dass es grundsätzlich wohl gut ist, wenn man die Prozessabläufe bei Bau-Investitionsvorhaben mal überdenkt und sich überlegt, wo allenfalls optimiert werden kann. Es macht bei grossen Bauten Sinn, das Parlament frühzeitig miteinzubeziehen.

Insbesondere bei grossen Bauten kann es von Vorteil sein, frühzeitig abzuklären, welchen Zweck ein geplantes Bauprojekt hat, welche Anforderungen es erfüllen und welchen Bedarf es abdecken muss. Mit diesen Vorgaben kann eine Projektskizze, eine Projektdefinition und ein Kostendach erstellt werden, über das das Parlament oder das Volk beschliessen kann. Bevor alle Details klar sind, aber die Bedürfnisse bekannt und definiert sind, kann man beim Parlament oder beim Volk einen Grundsatzentscheid abholen, ohne dass die gesamten Planungskosten bereits verbraten werden. Diskussionen über die Projektgestaltung fallen nach einem Grundsatzentscheid dahin, dessen muss man sich auch bewusst sein.

Welche Immobilien für einen solchen Planungsprozess geeignet sind, muss sich dann weisen. Wir meinen, dass sich dafür nicht unbedingt alle Bauvorhaben eignen, insbesondere wohl nicht beim Tiefbau, wo nicht nur ein Belag, sondern auch Unterbauten und Leitungen berücksichtigt werden müssen.

Zudem handelt es sich hier beim Tiefbau, ausser bei Belagserneuerungen, meist um sehr komplexe und einmalige, kaum vergleichbare Projekte, für die kaum generelle Erfahrungszahlen bestehen.

Grundlage für einen Grundsatzentscheid sind Kennzahlen von vergleichbaren Projekten. Ein Schulhaus wäre zum Beispiel ein Gebäude, zu dem das Parlament oder das Volk seine Zustimmung anhand eines Vorprojektes und einem Kostendach geben könnte. Nach der Zustimmung sind dann aber Diskussionen über die Projektgestaltung obsolet, respektive der Entscheid liegt dann bei der Exekutive. Dessen müssen wir uns als Grossstadträte auch bewusst sein. Die Detailprojektierung würde erst nach dem Grundsatzentscheid erfolgen. So spart man, falls ein Vorprojekt abgelehnt wird, die Kosten für eine Wettbewerbsausschreibung und die Detailprojektierung, respektive Detailplanung, aber wir können nicht mehr mitreden.

Dieses Vorgehen, Bauvorhaben frühzeitig mit einem Grundsatzentscheid und mit einem dazugehörigen Kreditantrag genehmigen zu lassen, mag effizienter und

kostengünstiger sein. Der Bürger will aber trotzdem genau wissen, was ein Bauprojekt (zum Beispiel ein Hallenbad) umfasst – was drin oder nicht drin ist – und nicht nur mit welchen Kosten zu rechnen ist. Bei diesem Vorgehen fallen nach der Kreditgenehmigung weitere Planungskosten an, weil die Detailplanung erst nach dem Grundsatzentscheid an die Hand genommen wird.

Unsere Fraktion wird grossmehrheitlich für die Überweisung des Postulats stimmen, auch wenn wir daran zweifeln, dass jedes Bauprojekt nur mittels einer Projektskizze und einer Kostenschätzung einer Entscheidungsfindung zu genügen vermag.

Es ist ein Postulat. Auch wenn wir gewisse Vorbehalte haben, wollen wir uns nicht einer Prüfung der Prozesse bei der Realisation von Bauvorhaben verschliessen."

**Stephan P. Schlatter (FDP)**

**FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

"Unsere Stadt plant gerne und viele Bauprojekte. Die Umsetzung ist dann jeweils ein ganz anderes Thema. Das Prozedere bis zur Verabschiedung solcher Projekte ist in jedem Fall langwierig. Das Postulat von Edgar Zehnder (SVP) und der ganzen Baufachkommission möchte dies verbessern.

Wenn die Stadt heute ein Bauprojekt ins Auge fasst, dauert es meist erst einmal lange, bis der Rat eine erste Idee von diesen Projekten präsentiert bekommt. Es folgt die Zuweisung in eine Kommission und dann geht die Beratung los.

Sie werden zugeben müssen, dass die Wenigsten unter uns Baufachleute sind. Auch in der Baufachkommission sitzen nach meiner Einschätzung und kritischer Selbstbeurteilung viele Leute, die nicht wirklich Baufachleute sind. Das ist ja auch gar kein Problem, da wir ja nicht selber Projekte umsetzen und ein gesunder Menschenverstand eigentlich ausreichen sollte.

Trotzdem ertappen wir uns doch selber immer wieder bei der Betrachtung der uns präsentierten Bauvorhaben, dass wir uns als Experten fühlen. Die Architektur gefällt uns nicht, die Farbe der Haustüren, der Toilettenringe, die Raumaufteilung oder manch anderes Detail hätten wir ganz anders geplant. Hand aufs Herz: Wer hat denn nun wirklich eine Ahnung? Das müssen unsere teuer bezahlten Baufachleute im Baureferat sein. Wenn dem nicht so wäre, dann müssten wir aktiv werden. Wenn dort aber Leute arbeiten, die etwas von ihrem Aufgabenbereich verstehen, warum vertrauen wir ihnen dann nicht mehr? Das sollten wir tun und genau darauf zielt dieses Postulat ab. Wir bestimmen ja den Menüplan der städtischen Altersheime auch nicht mit, weil noch weniger unter uns Köche sind.

Wir haben immer wieder Bedarf an Bauten. Klassisches Beispiel: Ein Kindergarten oder ein Schulhaus. Es ist aus Sicht der Postulanten einfach. Der Stadtrat definiert ein Bedürfnis und einen Kostenrahmen, den Ort und das Volumen des zu erstellenden oder zu ersetzenden Baus. Die Kommission und der Grosse Stadtrat vertiefen sich in den Bedarf, die finanziellen Folgen und so weiter und fassen einen Entschluss.

Es kann aber doch nicht sein, dass unsere Behörden fast fertig definierte Bauprojekte planen und vorlegen, um dann von der Politik korrigiert zu werden. Ja, eventuell das ganze Projekt abgelehnt zu bekommen. Die Kosten gehen den Bach hinunter und wir beginnen praktisch wieder von vorne.

Das muss anders laufen! Die vorgelegten Projekte müssen in Sachen Kosten genau definiert sein. Das ist heute aufgrund von vielen Vergleichsmöglichkeiten in einer frühen Phase möglich. Die Standorte, der Nachweis des Bedarfs und so weiter, müssen uns vorliegen.

Das genaue Bauprojekt kann aber nicht unsere Sache sein. Ob die Toilettentüren dann grün oder weiss und die Gänge 3.8 m oder 4.2 m breit werden, sollten wir doch besser den Fachleuten überlassen. Nach der Bewilligung des Projekts können die Fachleute dann an die Feinplanung gehen und die Projekte fertig planen. Klar, das erhöht die Kosten in der frühen Phase, danach kann aber zügig umgesetzt werden.

Wie sieht es mit dem Einfluss des Grossen Stadtrats aus? Es wird sicher ein Abbau an Demokratie gemahnt werden. Das kann man so sehen, denn wir werden in diesem Rat nicht mehr die Möglichkeit haben, jedes Detail zu besprechen, aber das kann und darf auch nicht unsere Aufgabe sein.

Unsere Wähler wollen doch, dass wir mit ihren Steuergeldern pfleglich umgehen und das Bild unserer Stadt im Auge behalten, ja Sorge dazu tragen, wofür wir Verantwortung übernehmen. Es darf nicht sein, dass der Grosse Stadtrat ganze Sitzungen lang über Projekte diskutiert, von denen er eigentlich nichts versteht.

Daher bitte ich Sie, dieses Postulat zu überweisen. Wir von der FDP/JFSH werden es unterstützen."

**Monika Lacher (SP)**

**SP/JUSO-Fraktionserklärung und  
AL-Fraktionserklärung**

"Gerne verlese ich Ihnen die Fraktionserklärung der SP/JUSO-Fraktion und der AL-Fraktion. Unsere Fraktionen haben sich ausführlich mit dem Postulat der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit auseinandergesetzt.

Wir erkennen und begrüssen den guten Willen, dass die Prozessabläufe bei Investitionen im Hoch- und Tiefbau optimiert werden sollen. Die Aufgabe an den Stadtrat soll unserer Meinung nach jedoch so formuliert sein, dass dieser eine Prüfung der Prozessabläufe ergebnisoffen vornimmt und seine Optimierungsvorschläge in einem Bericht festhält.

Die sieben Punkte mit fixen Vorgaben aus dem Postulat möchten wir deshalb ersatzlos streichen und nur den ersten Satz belassen, das heisst dann wie folgt: *"Der Stadtrat wird eingeladen in einem Bericht aufzuzeigen, wie die Prozesse bei Investitionsvorhaben im Hoch- und Tiefbau optimiert werden können."*

Der Teil der fixen Vorgaben entfällt somit und die Auflistung der Punkte 1 bis 7 ebenfalls. Damit hat der Stadtrat grösseren Spielraum, einen vollumfänglichen Bericht abzugeben. Die einzelnen Punkte können wir dann zu gegebener Zeit im Parlament nochmals diskutieren, wenn der Bericht vorliegt.

Wegen der hohen Investitionen, der bereits anstehenden, aber auch der noch zu planenden Projekte in den nächsten Jahren, finden wir es wichtig und wünschenswert, dass der parlamentarische Einfluss in der Entstehungsphase solcher Projekte erhöht wird. Auch begrüssenswert ist für uns der Ansatz, dass das Parlament somit früh mitentscheiden kann, jedoch die Detailplanung danach in der Verantwortung der

zuständigen Exekutive liegt.

Der Hinweis auf das St. Galler Bauplanungsmodell und deren Befürwortung der Fachkommission, erachten wir als wertvollen Input. Natürlich muss man sich bewusst sein, dass dieses St. Galler Bauplanungsmodell für den ganzen Kanton St. Gallen gilt. Ob dies 1 : 1 übernommen werden kann, ist daher genau zu prüfen.

Die Stadt Schaffhausen und der Kanton St. Gallen bauen sicher in unterschiedlichen Ligen. Es kann unserer Meinung nach bei einzelnen Projekten durchaus Sinn machen, bereits eine Machbarkeitsstudie im Parlament zu diskutieren.

Bauentscheide werden im Kanton St. Gallen gefällt, bevor ein Architekturwettbewerb durchgeführt wurde und ein Detailprojekt vorliegt. Das Kantonsparlament oder das Stimmvolk beschliesst als allererstes ein Kostendach. Den genauen Inhalt kennen sie zu diesem Zeitpunkt nicht.

Grundsätzlich werden die SP/JUSO- und AL-Fraktionen dem Postulat nur zustimmen, wenn die Textanpassung im Sinne der Fraktionen vorgenommen wird."

#### **Markus Leu (SVP)**

#### **SVP/JSVP/EDU-Fraktionserklärung**

"Wir in unserer Fraktion haben dieses Postulat eindringlich diskutiert und wir sehen darin grosse Chancen für die Stadt Schaffhausen. Unsere Baureferentin, Frau Dr. Katrin Bernath hat das Problem, mit der Kostenungenauigkeit, angetönt. Das ist logisch, dessen sind wir uns bewusst. Die Chance ist aber, dass der Besteller vorzeitig genau überlegen muss, was genau bestellt werden soll und er muss abschliessend bestellen. Dann geht es ans Hochbauamt und dieses macht die Kostenschätzung und anschliessend geht es in die Volksabstimmung. Wir haben keine Planungskosten, deshalb sehen wir nur grosse Vorteile.

Die aufgeführten Punkte sind Anstösse, die man nicht unbedingt alle beantworten muss. Wichtig ist, dass das Postulat überwiesen wird und dass diese Abläufe angepasst werden. Damit können wir Geld und Zeit sparen. Unsere Fraktion wird diesem Postulat einstimmig zustimmen."

#### **Walter Hotz (SVP)**

#### **Votum**

"Dieses Postulat wurde von der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit eingereicht. Ich werde es selbstverständlich auch unterstützen. Ich möchte Grossstadtrat Edgar Zehnder (SVP) noch eine Freude machen, wenn er nun zurücktritt. Es gibt schon noch Fragen, bezüglich dieser Baufachkommission. Ich kann mich erinnern, dass vor vier Jahren der damalige Baureferent Dr. Raphaël Rohner - der ja eine desolante Abteilung übernommen hat - als der das Baureferat übernehmen musste, hat er das Pflichtenheft der Baukommission überarbeitet.

Davon haben wir nichts gehört. In diesem Pflichtenheft wird klar und deutlich gesagt, die Kontrolle und Einhaltung der Baukosten, Qualitätsanforderungen und Termine, die Einschätzung von auftretenden Risiken, regulative Massnahmen und (erstmalig angewendet bei der Baukommission "Freier Platz") der Projektfortschrittsbericht. Es geht noch weiter in diesem Pflichtenheft: Einhaltung des Kostenvoranschlags mit einer Prognose und möglichen Risiken, so dass die Baukommission bei Bedarf handeln und die entsprechenden Massnahmen vornehmen kann.

Wollen Sie dieses Pflichtenheft jetzt neu erarbeiten oder kann das so übernommen werden?

Ich habe hier von der Baureferentin nichts gehört. Offenbar ist nichts geschehen und es wird jetzt neu überarbeitet."

**SR Dr. Katrin Bernath**

**Beantwortung von Fragen**

"Ich gehe sehr gerne kurz darauf ein. Der Unterschied zwischen der Baukommission und der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit ist wichtig und wird immer wieder verwechselt.

Wir haben eine parlamentarische und ständige Kommission für Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit. Das ist die Baufachkommission. Dann haben wir bei Projekten eine Baukommission. Ich vermute das was wir jetzt gehört haben, war nicht aus der letzten Fassung des Reglements für Baukommissionen. Die letzte Anpassung hat 2016 stattgefunden. Da wurde klar gesagt, die Baukommission hat keine finanzielle Projektverantwortung. Diese finanzielle Projektverantwortung liegt einerseits bei der Projektleitung und auf der strategischen Ebene neu beim Lenkungsausschuss und schlussendlich beim Stadtrat.

Ich schicke Grossstadtrat Walter Hotz (SVP) sehr gerne das aktualisierte Reglement zu. Das ist sicher ein Unterschied. Beim Projekt Schulhaus Breite haben wir zum Beispiel eine Baukommission. Da sind Vertreter der Schule, dem Gewerbe, dem Quartier dabei. Da geht es um allgemeine Informationen, um die Ausgestaltung des Projekts, die man in dieser Phase noch beeinflussen kann. Das meiste ist ja dann bereits festgelegt. Im Prozess, über den wir heute diskutieren, geht es nicht darum, irgendetwas anzupassen in den Aufgabenkompetenzen der Baukommission."

**Stefan Marti (SP)**

**Votum**

"Ich möchte mich zu den Absichten von Grossstadtrat Edgar Zehnder (SVP) äussern. Wie er erwähnte, hatte er täglich eine andere Idee. Eines der grossen Probleme im Baureferat ist, dass täglich ein neues Problem auftaucht oder, etwas Neues abgeklärt werden muss. Das zieht die Prozesse in die Länge. Ich kenne dieses Leiden an der Demokratie auch etwas, dass alles so lange geht. Ich hätte auch gerne etwas mehr Drive, aber ich meine, es liegt nicht unbedingt an den Prozessen. Es ist eine grosse Aufgabe, diese Prozesse ständig zu optimieren und deshalb bin ich nicht sehr überzeugt, ob dies sehr viel mehr bringt.

Woran liegt es zum Beispiel, dass die Rheinuferstrasse nicht gebaut wird? Diese wurde vom Volk ja bereits genehmigt. Das Problem liegt hier sicherlich nicht an der Planung, sondern vielleicht am Personal. Das ist eher meine Stossrichtung. Wir können unser politisches System jetzt nicht auf den Kopf stellen. Wir haben eine Exekutive und eine Legislative. Unsere Demokratie ist langwierig und es sind lange Prozesse, die wir durchlaufen. Ich finde es nicht schlecht, denn schlussendlich kommt eine gute Lösung heraus.

Mir ist auch nicht so klar, was damit gemeint ist, dass wir erst spät in die Prozesse eingreifen dürfen. Beim Stadthausgeviert wurden wir früh eingebunden und eine Vorlage wurde gemacht und jetzt wird weitergearbeitet. Wir können dann über ein

fertiges Projekt reden. Auch bei der Kammgarn haben wir schon beim Postulat von Grossstadtrat Martin Egger (FDP) Weichen stellen können, als wir dort mitgeredet haben.

Bei der KSS geht es auch so weiter. Offenbar kommen jetzt Vorschläge. Wir haben noch nie über Details befinden müssen, wie zum Beispiel rote WC-Deckel.

Zum Beispiel beim Duraduct wäre ich schon längstens froh, man hätte eine Volksabstimmung gehabt, ob man das grundsätzlich überhaupt will oder nicht. Bevor man lange überlegt, wie man es genau haben möchte.

Manchmal wäre ein vorgängiger Grundsatzentscheid wirklich sehr sinnvoll. In diesem Sinne bin ich etwas gespalten und ich gehe in die gleiche Richtung wie meine Fraktion, dass ich finde, die ganzen Details sollten weggelassen werden. Es sollte ein einfacher Auftrag mit einer einfachen Formulierung eingereicht werden. Ein Prüfungsauftrag und nicht eine ganze Liste, wie das alles zu machen ist.

Ich bitte dich, Grossstadtrat Edgar Zehnder (SVP), das Postulat entsprechend anzupassen."

**Ratspräsident Rainer Schmidig (EVP)** stellt fest, dass sich die Wortmeldungen erschöpft haben. Wünscht der Postulant noch ein Schlusswort?

**Edgar Zehnder (SVP)**

**Schlusswort**

"Schule und Bau sind zwei Themen für mich, bei denen jeder mitsprechen möchte und jeder ist auch Experte. Ich kann hier nur sagen: Viele Köche verderben den Brei! Deshalb bin ich ganz klar der Meinung, du Stefan Marti (SP) hast nicht begriffen, worum es hier geht. Du hast sicher auch Schüler, die nicht immer alles begreifen. Suche doch das Gespräch mit Jeanette Grüninger (SP), denn sie war ja in dieser Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit dabei. Das wäre wirklich wichtig.

Jetzt habe ich ein Problem mit der SP-Seite. Ein Postulat ist keine Motion. Hätte ich einen Motionstext, dann verlange ich gewisse Punkte. Bei einem Postulat bringe ich hilfreiche Punkte, zu denen ich eine Überprüfung wünsche. Ein Postulat bringt Ideen und Ansatzpunkte. Ich bin sicher nicht bereit, diese Punkte wieder rauszunehmen, denn sonst ist es kein Postulat mehr.

Wir haben hier keine Motion, du musst also keine Angst haben. Der Stadtrat kann ja zu jedem Punkt sagen, das ist nicht prüfenswert oder schlecht. Ich bitte die Seite der SP etwas kulant zu sein. Es geht hier nicht um einen Gesetzestext, den ich durchsetzen möchte, es geht nur um Ideen.

Ich bin überhaupt nicht einverstanden beim Punkt Tief- oder Hochbau. Da haben wir vermutlich ein generelles Problem, nämlich, dass sich der Hochbau bei jedem Tiefbauprojekt äussert. Ich sage zum Beispiel Bahnhofplatzgestaltung, Duraduct, Herrenacker. Alles Baustellen, die reine Tiefbaubaustellen sind. Ich bin überzeugt, man kann den Herrenacker genau über ein solches Projekt laufen lassen. Muss man sogar, damit es vor dem Volk eines Tages standhält.

Der Tiefbau ist genauso geeignet. Eine Rheinuferstrasse wäre meines Erachtens nicht geeignet. Wieso, dass es dort nicht klappt, ist ein anderes Thema. Das Hallenbad ist ein Hochbau. Dieses passt für mich super in dieses System. Man soll zuerst fragen, was man möchte, Neubau, Umbau, mehr Fläche, Tiefgarage und so weiter. Das sind Grundsatzabklärungen, die kostentreibend sind und da braucht es nicht sieben Vorlagen bis das Volk dann auch noch Nein sagt.

Ich denke schon, wenn man begreifen will, was das Postulat bringt, dann gibt es von mir aus nicht sehr viel dagegen zu sagen. Es ist ja nur ein Postulat. Lassen Sie es bitte so stehen und ich wäre sehr froh, wenn es unterstützt wird. Es lohnt sich, diese Prozesse zu überprüfen. Ich sehe das wirklich aus der Privatwirtschaft, denn dort sind Kosteneinsparungen möglich."

### **Schlussabstimmung**

Das Postulat wird vom Grossen Stadtrat in der Schlussabstimmung mit 27 : 0 Stimmen überwiesen.

Das Geschäft ist erledigt.

---

### **Schlussmitteilungen des Ratspräsidenten**

Während der Sitzung sind folgende Vorstösse eingegangen:

- Kleine Anfrage Nr. 34, 21. August 2018 von René Schmidt (GLP): Wärmeverbund Geissberg prüfen!
- Postulat Nr. 14, 21. August 2018 von Urs Tanner (SP): Massnahmen für eine klimaangepasste Stadt jetzt.

---

Die nächste Ratssitzung findet am Dienstag, 4. September 2018, 18.00 Uhr, statt.

Der **Ratspräsident** beendet die Sitzung um 20:16 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Sandra Ehrat