

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2007

**SCHWEIZERSBILD / BIRCHRÜTI;
LANDVERKAUF AB GB NR. 21'295 UND UMZONUNG
VON ZÖBAG IN GW (ZONENPLANÄNDERUNG NR. 3)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Der "Stiftung Sporthalle Schaffhausen", Schweizersbildstrasse 43, 8207 Schaffhausen, wurde 1994 eine Baurechtsfläche von ca. 2'500 m² ab dem städtischen Grundstück GB Nr. 21'295 "Schweizersbild/Birchrüti" für die Errichtung einer Sporthalle zugesprochen. Die südwestliche Restfläche von GB Nr. 21'295 ist nicht Bestandteil des Baurechtes und dient als Parkierungsanlage (Beilage 1, Situationsplan zu Baurecht).

Die Stiftung Sporthalle macht sich seit längerer Zeit Gedanken über den Ausbau der bestehenden 'Schweizersbild-Halle' auf dem Areal 'Birchrüti' bzw. den Neubau eines nationalen Sportzentrums in diesem Gebiet. Im Hinblick auf diesen Ausbauschritt erwarb die Stiftung im vergangenen Jahr das private Grundstück GB Nr. 21'480.

Die weiteren planerischen Abklärungen haben ergeben, dass das Vorhaben "Nationales Hallensportzentrum" (NASPO) auf dem südöstlich der Hohbergstrasse gelegenen Grundstück GB Nr. 21'091 realisiert werden soll.

Die Stiftung beabsichtigt, auf dem in der Gewerbe- und Wohnzone liegenden Grundstück GB Nr. 21'480, unter Miteinbezug des städtischen Grundstücksteils von GB Nr. 21'295, welcher heute als Parkplatz genutzt wird, ein Dienstleistungsgebäude mit Parkierungsanlage zu erstellen. Das Parkplatzangebot dieser Baute kann abends und an den Wochenenden auch von den Besuchern der Sporthalle genutzt werden und führt zu einer wesentlichen Verbesserung der Parkplatzsituation.

Um eine rechtlich klare Situation zu schaffen, ist für die Realisierung der Erwerb einer Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'295 durch die Stiftung und die Umzonung dieser Fläche erforderlich.

Die Errichtung des Dienstleistungsgebäudes auf dem erweiterten, neu parzellierten Grundstück GB Nr. 21'480 ist nicht zwingend von der Realisierung des nationalen Sportzentrums (NASPO) abhängig, steht aber im Zusammenhang mit den laufenden Planungen (Beilage 2, Plan Gesamtübersicht).

2. LANDVERKAUF AB GB NR. 21'295

Die Stiftung Sporthalle Schweizersbild ersucht um den Kauf der südwestlichen Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'295, im Umfang von ca. 1'438 m² (Beilage 3, Mutationsplan).

Im Zusammenhang mit dieser beabsichtigten Landabtretung sollen gleichzeitig noch kleinere Grenzkorrekturen an der alten Hohbergstrasse vorgenommen werden. Für die Anpassung und zur Verbesserung der Verhältnisse an der Stichstrasse zum Hotelbetrieb "Hohberg" übernimmt die Stiftung im Kreuzungsbereich 1 m² Land ab der städtischen Strassenfläche und tritt rund 53 m² ab ihrem neu erworbenen Grundstück GB Nr. 21'480 an das Strassengrundstück der Stadt ab.

Längs der Schweizersbildstrasse, im Abschnitt von der alten Hohbergstrasse Richtung Gräfler-Kreuzung, soll im Zuge der Überbauung der Strassenabschluss neu gestaltet werden. Geplant ist hier eine strassenbegleitende Baumallee mit dahinter liegendem Gehweg. Es ist vorgesehen, dass Baumallee und Gehweg durch die Stiftung Sporthalle erstellt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten soll der Landstreifen von ca. 200 m² ab ihrem Grundstück GB Nr. 21'480 kostenlos an die Stadt abgetreten werden, welche Betrieb und Unterhalt des Gehwegs und der Baumallee übernimmt. Die Ausnützung des Landstreifens bleibt beim Stammgrundstück, deshalb erfolgt auch keine Umzonung in die Verkehrs- und übrigen Flächen.

Es verbleiben somit netto ca. 1'386 m² Land, welche die Stadt an die Stiftung Sporthalle Schweizersbild verkauft.

Der Landpreis soll auf dem gleichen Niveau angesetzt werden wie der damalige Kaufpreis für die private Parzelle GB Nr. 21'480, nämlich auf Fr. 190.--/m². Es ergibt sich somit ein Verkaufspreis von Fr. 263'340.--. Die exakte Kaufsumme richtet sich nach der definitiven Messurkunde des kantonalen Vermessungsamtes.

3. VERKAUFSBEDINGUNGEN

Die Kaufinteressentin hat folgenden Kaufbedingungen zugestimmt:

Objekt:	Teilfläche von GB Nr. 21'295
Zone:	GW
Fläche:	netto ca. 1'386 m ² , die genaue Fläche richtet sich nach der Messurkunde des kant. Vermessungsamtes.
Messurkunde:	Die definitive Messurkunde ist nach Bauvollendung aufzunehmen.
Landpreis:	Fr. 190.--/m ²
Kaufpreis:	ca. Fr. 263'340.--
Gebühren:	Die Gebühren für Vermessung und den grundbuchamtlichen Vollzug werden von den Parteien je hälftig übernommen.

4. UMZONUNG DER ABGETRETENEN TEILFLÄCHE VON GB NR. 21'295 VON ZÖBAG IN GW

Die abzutretende Teilfläche von GB Nr. 21'295 befindet sich gemäss Zonenplan der Stadt Schaffhausen vom 10. Mai 2005 in der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG). Gemäss Art. 47 der Bauordnung ist die ZöBAG für öffentliche oder im öffentlichen Interesse stehende Bauten bestimmt. Das geplante Dienstleistungsgebäude stellt ein privates Bauvorhaben dar und ist in der ZöBAG nicht zonenkonform.

Die abzutretende Teilfläche von GB Nr. 21'295 soll von der ZöBAG in die Gewerbe- und Wohnzone GW (Zonierung des angrenzenden Grundstücks GB Nr. 21'480) umgezont werden. Gleichzeitig wird entsprechend der Grenzbereinigung im Bereich der Stichstrasse zum Hotel Hohberg die Zonengrenze zwischen der Gewerbe- und Wohnzone und der Verkehrsfläche angepasst.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Umzonungen:

- Teilfläche von GB Nr. 21'295 (ca. 1438 m²) von der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in die Gewerbe- und Wohnzone,
- Teilfläche von GB Nr. 21'086 (ca. 1 m²) von der Verkehrs- und übrigen Flächen in die Gewerbe- und Wohnzone,
- Teilfläche von GB Nr. 21'480 (ca. 53 m²) von der Gewerbe- und Wohnzone in die Verkehrs- und übrigen Flächen.

Die Zonenplanänderung ermöglicht eine sinnvolle, den Zielsetzungen der haushälterischen Bodennutzung entsprechende Überbauung und Nutzung des Grundstücks GB Nr. 21'480. Mit den rund 210 neu zu erstellenden Parkplätzen kann die Parkplatzsituation der Sporthalle Schweizersbild entschärft werden, und der bestehende, eher provisorischen Charakter aufweisende Parkplatz vor der Sporthalle kann aufgehoben werden.

Nähere Angaben zur Zonenplanänderung sind aus dem Planungsbericht (Beilage 4 und 5) ersichtlich.

5. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Nach Art. 25 lit. d Ziff. 3 der Stadtverfassung ist der Grosse Stadtrat abschliessend zuständig für den Verkauf von Grundstücken im Wert von über 100'000 bis 400'000 Franken. Ebenso fällt die Zuständigkeit der vorgesehenen Umzonung in die Zuständigkeit des Grossen Stadtrates.

Gemäss ständiger Praxis werden städtische Grundstücke in der Regel im Baurecht vergeben, wenn sie nach ihrer Lage für die Stadtentwicklung von strategischer Bedeutung sind oder sie allenfalls künftig für eigene Bedürfnisse der Stadt von Bedeutung sein könnten. Dem ist im vorliegenden Fall nicht so.

Der Stadtrat beantragt Ihnen aus folgenden Gründen den Verkauf und die Umzonung der besagten Grundstückfläche:

- Die Grundstückfläche ist für die Stadt entbehrlich.
- Die Reduktion der ZöBAG-Fläche im südlichen Teil des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'295 ist gut vertretbar und im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung und die erforderliche Grenzkorrektur sinnvoll.
- Der Kaufpreis basiert auf dem Kaufpreis den die Stiftung Sporthalle Schweizersbild für den Erwerb des Grundstückes GB Nr. 21'480 bezahlt hat und kann daher als marktkonform bezeichnet werden.
- Mit dem Erwerb des städtischen Grundstückteils von GB Nr. 21'295 durch die Stiftung Sporthalle Schweizersbild lassen sich baurechtliche und grundbuchtechnische Probleme einfach lösen.
- Der von der Stadt gewünschte Grünstreifen mit Baumalle und dahinter liegendem Trottoir längs der Schweizersbildstrasse lässt sich in diesem Zusammenhang gleichzeitig realisieren.
- Die in der Überbauung vorgesehenen Parkplätze können auch von Sportlern und Besucher der Sporthalle Schweizersbild genutzt werden.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Zustimmung zu diesem Geschäft und unterbreitet Ihnen folgende

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes GB Nr. 21'295 "Schweizersbild/Birchrüti", im Umfang von ca. 1'438 m², resp. netto ca. 1'386 m², an die "Stiftung Sporthalle Schweizersbild", Schweizersbildstrasse 43, 8207 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2007 genannten Bedingungen zu.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der beabsichtigten Umzonung der abzutretenden Grundstückfläche ab GB Nr. 21'295, im Umfang von ca. 1'438 m² von der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen in die Gewerbe- und Wohnzone, sowie der Umzonung von ca. 1 m² von GB Nr. 21'086 von der Verkehrs- und übrigen Flächen in die Gewerbe- und Wohnzone und von ca. 53 m² von GB Nr. 21'480 von der Gewerbe- und Wohnzone in die Verkehrs- und übrigen Flächen gemäss Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2007 zu.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Mutationsplan
2. Zonenplanänderung Nr. 3 Schweizersbild
3. Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung

Hinweis:

Die Gesamtübersicht und die Baurechtsperimeter finden Sie als Beilagen 1 und 2 in der Vorlage „NASPO“ vom 14. August 2007