

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2007

**NASPO SCHWEIZERSBILD / HALLENSPORTZENTRUM:
INVESTITIONSBEITRAG, WIEDERKEHRENDE BETRIEBS-
BEITRÄGE, BAURECHTSABGABE UND KUNSTRASENSPIELFELD
'SCHWEIZERSBILD II'**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. AUSGANGSLAGE

Die Stiftung Sporthalle Schaffhausen errichtete 1995/96 eine Sporthalle für Jugend- und Breitensport auf dem städtischen Baurechtsgrundstück GB Nr. 21091. Die Grossraumhalle mit zwei Trainingsplätzen kann für Zuschaueranlässe mit rund 1500 Plätzen genutzt werden. Die Sporthalle blickt auf 10 erfolgreiche Betriebsjahre zurück. Dank einer gezielten Planung sowie der Evaluation von Konzepten aus dem industriellen Hallenbau konnten die Erstellungskosten auf damals wirtschaftlich tiefe CHF 2.6 Mio. begrenzt werden. Seither sind verschiedene weitere Investitionen getätigt worden, was die Gesamtinvestitionen auf etwa CHF 3 Mio. erhöht hat. Das erfolgreiche Konzept wurde mehrfach ganz oder teilweise an anderen Standorten kopiert.

Die Finanzierung der Investitionen erfolgte weitgehend auf privater Basis mit Zuwendungen (Bausteinen) von Privaten und Gewerbe, mit dem Verkauf von Aussen- und Innenwerbung auf 10 Jahre sowie namhaften Spenden von Stiftungen sowie Unternehmen auch von ausserhalb der Region Schaffhausen. Die Stadt Schaffhausen leistete damals einen Baubeitrag in Höhe von Fr. 300'000 und stellte das Baurechtsgrundstück zu einem symbolischen Baurechtszins von Fr. 5'000 pro Jahr zur Verfügung. In partnerschaftlicher Zusammenarbeit erstellte die Stadt auf eigene Kosten einen in die Halle integrierten Garderobentrakt welcher den Fussballern im Schweizersbild dient.

Das Land für die benötigten Parkplätze wurde der Stiftung Sporthalle von der Stadt in Pacht übergeben, Pachtzins: Fr. 500 pro Jahr. Die Parkplätze wurden durch die Stiftung Sporthalle erstellt. Insgesamt bestehen heute ca. 180 Parkplätze.

Um der Öffentlichkeit und den Fussballern auch an Wochenenden Parkplätze anbieten zu können, beteiligt sich die Stadt mit einem Zuschuss von Fr. 1'000 pro Jahr am Unterhalt der Parkplätze. Die Parkplätze werden von der Stiftung an Dritte vermietet, in erster Linie an Mitarbeiter der Firmen Storz und CILAG. Diese Mieterträge fliessen der Stiftung zu.

Im Jahr 2003 stellte die Stiftung Sporthalle beim Stadtrat einen Antrag auf einen jährlichen Betriebskostenzuschuss. Dieser wurde im Rahmen eines Zusatzvertrags zum Pachtvertrag (Dez. 2003) vom Stadtrat sowie vom Grossen Stadtrat bewilligt und beträgt Fr. 60'000 jährlich. Im Gegenzug werden der Stadt Nutzungszeiten in der Halle zugesprochen, welche bisher allerdings kaum genutzt werden. Allerdings verfügt die Stadt seit Inbetriebnahme der Sporthalle Schweizersbild bei der Dreifachhalle Breite an Wochenenden wieder über mehr freie Kapazitäten, die für andere Vereine sowie Veranstaltungen genutzt werden können, weil sämtliche Meisterschaftsspiele von VC Kanti und Kadetten Handball seither von der Breithalle in die Schweizersbildhalle verlegt werden konnten.

Per Saldo unterstützt die Stadt somit den Betrieb der Sporthalle mitsamt Parkplätzen mit Fr. 55'500 jährlich. Im Übrigen wird der Betrieb der Sporthalle durch die Vermietung an Vereine refinanziert.

2. AUSLÖSER FÜR DAS PROJEKT 'NASPO SCHWEIZERSBILD / HALLENSPORTZENTRUM

Zur Zeit sind auf Bundesebene Bestrebungen im Gange, im Rahmen des Nationalen Sportanlagenkonzepts NASAK Leistungszentren für verschiedene Sportarten einzurichten. Diese Leistungszentren von nationaler Bedeutung erhalten vom Bund einen Beitrag an die Investitionskosten. Für den Hallensport, d.h. in erster Linie für die Sportarten Handball, Volleyball und Unihockey, ist die Errichtung von ca. zwei solcher Leistungszentren vorgesehen.

Gleichzeitig hat der europäische Handballverband für die Saison 2007/2008 neue Bestimmungen für die Spiele der Champions-League erlassen, nach denen die Benützung der bestehenden Halle im Schweizersbild für Champions-League-Spiele nicht mehr zulässig sein wird. Der Handballclub "Kadetten Schaffhausen" muss nach dem Cupfinal 2004, den er an Bern abgeben musste, nun bereits ab Oktober 2007 die Champions League Heimspiele in Zürich austragen..

Die für den Trainingsbetrieb konzipierte Schweizersbild-Halle kann den heutigen Erfordernissen an Spiele mit grossem Zuschaueraufmarsch nicht genügen, in der Region stehen aber auch keine anderen geeigneten Hallen zur Verfügung. Darüber hinaus sind die Kapazitäten in den wichtigsten Trainingszeiten sowie an Wochenenden seit längerer Zeit ungenügend.

3. PRIVATES PROJEKT FÜR EIN NATIONALES SPORTZENTRUM

Die Stiftung Sporthalle Schaffhausen, eine gemeinnützige Institution, beabsichtigt die bestehenden Kapazitätsengpässe durch den Bau eines Nationalen Sportzentrums NASPO zu beheben. Die Stiftung ist bereits seit einiger Zeit mit

der Planung des NASPO beschäftigt und hat in Absprache mit dem Bundesamt für Sport sowie den städtischen Behörden ein entsprechendes Vorprojekt erarbeitet. Die Stiftung beschreibt ihr Projekt wie folgt:

„Mit dem NASPO soll die Region Schaffhausen ein Trainings- und Spielzentrum für Hallensportarten von nationaler Bedeutung erhalten, mit der Möglichkeit, einen Teil dieser Räumlichkeiten auch für andere Veranstaltungen nutzen zu können. Das Sportzentrum umfasst auch eine Anzahl Zimmer für die Beherbergung von Mannschaften und Einzelpersonen, allenfalls ergänzt um das Angebot der einheimischen Hotellerie, zur Durchführung von Trainingslagern. Die Stiftung Handball Schweiz SHS beabsichtigt, ein Handballinternat sowie in Zusammenarbeit mit dem Schweizerischen Handballverband SHV und den Kadetten ein Regionales bzw. Nationales Leistungszentrum für den Nachwuchs mit Internat zu betreiben. Zudem können weitere Hallensportarten im NASPO ihre Heimat finden, z. B. Fechten, Gymnastik, Indoor Leichtathletik, Grossfeld-Unihockey, Hallenfussball, Badminton, Tischtennis oder verschiedenste Kampfsportarten.

Die Kombination mit der bestehenden Sporthalle wird – im Gegensatz zu anderen ähnlichen Projekten – eine mehr oder weniger ungestörte parallele Nutzung im sportlichen und wirtschaftlichen Bereich zulassen. Die geplante grosse Halle schafft zusätzlich drei Mal so viele Trainingsmöglichkeiten wie die heutige Halle im Schweizersbild. Sie bietet im Normalfall rund 2'400 Zuschauern Platz, für sportliche Grossveranstaltungen bis zu 3'750 Zuschauern. Das Sportzentrum Schweizersbild ist mit zwei Buslinien (alle 10 Minuten direkte Verbindung von und zum Bahnhof SBB) und dank der Autobahn Ausfahrt SH-Schweizersbild der A 4 vorbildlich erschlossen. Dank einer modernen Bewirtschaftung steht auch ein genügend grosses Angebot an Parkplätzen für die verschiedensten Nutzer der Schweizersbild-Anlagen zur Verfügung.

Die im Sportzentrum angebotenen Sportanlässe belasten die Öffentlichkeit bezüglich Sicherheit und Verkehr nicht und bringen wichtige wirtschaftliche Impulse, vor allem über die Funktion als Trainingszentrum sowie die internationalen Sportanlässe. Angrenzend an das Nationale Sportzentrum NASPO hat die Stiftung Land erworben. Sie plant darauf die Erstellung eines Bürogebäudes mit Parkieranlage. Die gemeinsame Nutzung dieser Parkieranlage führt zu einer ökologisch sinnvollen Nutzung.

Die einzigartige Lage des NASPO Schweizersbild unmittelbar neben dem Erholungsgebiet Dachsenbühl und dem Aussichtspunkt Hohberg, die vielfältigen Laufstrecken nebenan, der Vitaparcours und zwei Fussballfelder sowie das Kletterzentrum Aranea, Schwimm- und Freibad KSS und der attraktive Rhein machen das Angebot insbesondere auch für Trainingslager zu etwas ganz Besonderem.

Die Partnerschaft zwischen Stadt und Kanton einerseits und privaten Investoren andererseits ermöglicht die Realisation eines wegweisenden und wirtschaftlich bedeutenden Projekts. Die starken Leistungen der Schaffhauser Mannschaften im Hallensport, vor allem im Handball (Kadetten) und Volleyball (VC Kanti) und die resultierende nationale Spitzenstellung ermöglicht die Schaffung eines Trainings- und Spielzentrums von nationaler Bedeutung. Dies wiederum bietet dem Bund Anlass, das Projekt Schweizersbild finanziell namhaft zu unterstützen. Die Region Schaffhausen erhält so erstmals ein im nationalen Vergleich beachtliches Infrastrukturprojekt.

Mit der Realisierung des NASPO sind positive Imageeffekte für die Gesamtregion verbunden. Der nationale und internationale Bekanntheitsgrad von Schaffhausen kann via Trainingslager, Fernsehübertragungen von Veranstal-

tungen sowie entsprechenden Berichten in weiteren Medien erheblich gesteigert.“

Im Einzelnen umfasst das NASPO folgende Einrichtungen (siehe auch Plan-dokumentation):

- Grossraumhalle mit Handballspielfeld und Zuschauerkapazität von rund 2'400 Zuschauern (Normalbetrieb) bis 3'750 (Sonderanlässe), optional Erweiterung durch Zusatztribünen bis ca. 5'000 Zuschauer
- In der Grossraumhalle in Querrichtung drei unterteilbare Trainingsfelder von der Grösse eines Handballfeldes, die unabhängig voneinander genutzt werden können
- Trainingsräumlichkeiten für weitere Hallensportarten
- Räume für Seminare etc.
- Restaurationsbereiche sowie VIP-Räumlichkeiten in der Grossraumhalle
- Unterkunftstrakt mit ca. 30 Doppelzimmern
- vorgelagert zur Schweizersbildstrasse: 1 überdecktes Parkdeck mit 124 Parkplätzen, 1 offenes Parkdeck mit 118 Parkplätzen (von denen 40 in der Vorzone der Halle nur in Ausnahmefällen belegt werden)

Die Stiftung beabsichtigt weiter, 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 Parkhaus zu erstellen. Die rund 210 Parkplätze im Parkhaus können abends und an den Wochenenden ebenfalls von den Besuchern der Sporthalle genutzt werden. Damit stehen für das NASPO gesamthaft rund 450 Parkplätze zur Verfügung. Der Verkauf des städtischen Grundstücksteils von GB Nr. 21'295 und dessen Umzonung ist Gegenstand einer separaten Vorlage an den Grossen Stadtrat.

Die Zu- und Wegfahrt zu den beiden Parkdecks erfolgt über die Hohbergstrasse. Der Haupteingang des NASPO befindet sich im Bereich der Hohbergstrasse, wo zudem eine Vorzone von rund 18 m Breite geplant ist. Die Anlieferung erfolgt einerseits direkt auf das Hallenniveau über die Schweizersbildstrasse, andererseits, v.a für den Gastronomieteil, über die Hohbergstrasse.

Das NASPO soll gemeinsam mit der bestehenden Schweizersbildhalle, welche in Zukunft vor allem für Trainingszwecke genutzt wird, betrieben werden.

4. STANDORTEVALUATION

Wegen den angestrebten Synergien mit der bestehenden Schweizersbildhalle kam für die Stiftung von Beginn weg kein anderer Standort als das Schweizersbild in Frage.

Neben dem nun für das NASPO gewählten Standort auf dem Spielfeld 'Schweizersbild I' wurde auch das Spielfeld 'Schweizersbild II' hinter der bestehenden Schweizersbildhalle als Standort in Betracht gezogen. Folgende Gründe führten letztlich zur Entscheidung des Stadtrates, das NASPO auf dem Spielfeld 'Schweizersbild I' zu errichten:

- Das NASPO bildet städtebaulich ein Ensemble mit der bestehenden Schweizersbildhalle und ist von der Schweizersbildstrasse aus gut auffind-

bar. Mit der vorgesehenen Einsenkung in das Terrain lässt sich eine gute Eingliederung in die Umgebung erzielen.

- Die Distanzen von den Parkplätzen wie von den Bushaltestellen sind kürzer.
- Allfällige Lärmemissionen aus dem Betrieb des NASPO werden besser abgeschirmt. Beim Standort 'Schweizersbild II' wäre eher mit Einsprachen von Nachbarn zu rechnen.
- Das im Jahr 2004 erstellte Spielfeld 'Schweizersbild III' würde bei Wahl des Standortes 'Schweizersbild II' so stark beschattet, dass eine Nutzung als Naturrasen-Spielfeld nicht mehr möglich wäre. Das Spielfeld 'Schweizersbild III' würde praktisch komplett entwertet.
- Die Spielfelder 'Schweizersbild II und III' bleiben eine betriebliche Einheit. Die Fussballgarderoben in der bestehenden Schweizersbildhalle können weiterhin genutzt werden. Das Clubhaus des Sporting-Club Schaffhausen kann ebenfalls weiter genutzt werden.

5. AUSWIRKUNGEN DES PROJEKTS

5.1 Vereinssport

Mit dem NASPO würde der Standort Schaffhausen für die Hallensportarten stark aufgewertet. Am Standort Schaffhausen könnten sowohl für den Trainings- wie den Spielbetrieb nahezu optimale Bedingungen geschaffen werden. Die Kadetten Schaffhausen könnten auch in Zukunft ihre Heimspiele in Schaffhausen in einer Halle mit idealer Infrastruktur austragen. Die Stadt Schaffhausen würde eine moderne Sportstätte von überregionaler Ausstrahlung erhalten, was insgesamt sehr positiv zu werten ist.

Die Initianten erwarten zudem, dass durch den Bau des Hallensportzentrums die übrigen Hallen in der Stadt entlastet werden. Die Erfahrungen mit der bestehenden Schweizersbildhalle zeigen, dass bisher erst eine geringe Entlastung eingetreten ist, da nach wie vor eine grosse Nachfrage nach Hallenzeiten seitens der Sportvereine besteht. Dies zeigt sich an den provisorischen Belegungsplänen für das NASPO, welche abends und an den Wochenenden bereits eine hohe Belegung ausweisen. Tagsüber bestehen dafür noch erhebliche Kapazitäten, die für den Schulsport genutzt werden sollen (siehe Kap. 5.2). Die drei unterteilbaren grossen Trainingsfelder ermöglichen eine hohe Flexibilität und eine gute Nutzbarkeit des NASPO für alle Hallensportarten. Deshalb ist für den Hallensport auf Vereinsebene in der Stadt Schaffhausen eine deutliche Entlastung zu erwarten, insbesondere durch Verlagerungen von Belegungen aus anderen Hallen.

5.2 Schulsport

Turnhallen

In der Stadt Schaffhausen besteht laut einem Bericht des kant. Turninspektors bei den Schulanlagen Steig und Steingut ein Mangel an Hallenkapazitäten. Ein Teil des Bedarfs der Schule Steingut kann im NASPO behelfsmässig abgedeckt werden. Ebenso kann das NASPO während der Renovationszeit städtischer Turnhallen als Ausweichhalle genutzt werden. Renovationen stehen in nächster Zeit bei den Turnhallen Steingut und Kreuzgut an. Das NASPO kann sowohl von der Schulanlage Steingut wie von der Schulanlage Kreuzgut in wenigen Minuten mit dem Bus erreicht werden. Der Turnunterricht in einer Hal-

le, die sich nicht in unmittelbarer Nähe der Schule befindet, stellt jedoch an die Organisation des Schulbetriebs gewisse Anforderungen, die nicht einfach zu erfüllen sind.

Zusätzlich ist vorgesehen, dass das kant. Berufsbildungszentrum BBZ das NASPO für das Lehrlingsturnen nutzt. Dadurch werden in der Dreifachhalle Breitere Kapazitäten frei, die wiederum für die Steigschule genutzt werden können. Auch die ISSH hat Interesse an einer Nutzung des NASPO für den Sportunterricht bekundet. Die Gräfler-Schule selbst hat keinen Bedarf für zusätzliche Hallenkapazitäten.

Durch die Reservation eines der drei Trainingsfelder im NASPO an den Werktagen von 07.30 bis 17.00 Uhr sollen die Bedürfnisse des Schulsports teilweise abgedeckt werden. Dieses Nutzungsrecht vergütet die Stadt der Stiftung mit Fr. 100'000 / Jahr (siehe Kap. 7.3).

Spielfelder

Das Spielfeld 'Schweizersbild I', auf welchem das NASPO erstellt werden soll, wurde ursprünglich für den Schulsport an der Gräfler-Schule errichtet. Eine Verlegung des Schulsportes auf die Plätze 'Schweizersbild II+III' ist denkbar, da die Unterrichtszeiten i.d.R. die Trainingszeiten der Fussballer nicht tangieren. Die beiden Fussballplätze würden jedoch zusätzlich belastet. Aufgrund der grösseren Distanz zu den Umkleide- und Materialräumen im Schulhaus ist jedoch mit einer geringeren Akzeptanz durch den Schulsport zu rechnen.

Die Lehrerschaft der Gräfler-Schule bedauert den Verlust 'ihres' Spielfeldes und möchte sichergestellt wissen, dass immer eine Wiese in unmittelbarer Nähe des Schulhauses für den Schulsport zur Verfügung steht. Durch die geplante Umwandlung des Spielfeldes 'Schweizersbild II' in ein Kunstrasenspielfeld (siehe folgender Abschnitt) kann diesem Anliegen entsprochen werden.

5.3 Fussballsport

In der Stadt Schaffhausen bestehen an 5 Standorten insgesamt 12 Spiel- und Trainingsfelder für den Fussball. Sie werden hauptsächlich genutzt durch die offiziellen Fussballvereine, welche einen hohen Anteil an Junioren aufweisen. Dazu kommen all die nicht erfassbaren Nutzer, wie die alternative Fussballszene, Turnvereine, Schulen und Freizeitsportler. Gemäss der Nutzungsstudie Fussballplätze¹ vom Dezember 2006 liegt die Belastung der Plätze, errechnet nach den Richtlinien des Bundesamtes für Sport (BASPO) bei mehr als der Hälfte der Plätze über den Richtwerten.

Der Wegfall des Spielfeldes 'Schweizersbild I' ohne gleichwertigen Ersatz wäre angesichts der Überbeanspruchung der bestehenden Plätze unverantwortlich. Da zumindest kurzfristig kein Realersatz bereitgestellt werden kann, soll die Belastbarkeit bestehender Spielfelder erhöht werden. Konkret ist vorgesehen, das angrenzende Spielfeld 'Schweizersbild II' in ein Kunstrasenspielfeld umzuwandeln. Die entsprechenden Kosten sind Bestandteil der Vorlage (siehe Kap. 8). Da die Erhöhung der Belastbarkeit des Spielfeldes 'Schweizersbild II' eine wichtige Voraussetzung für die Freigabe des Spielfeldes 'Schweizersbild I' ist und sie somit in unmittelbarem sachlichem Zusammenhang mit der Realisierung des NASPO steht, steht der Einbezug in die Vorlage auch mit dem Grundsatz der Einheit der Materie im Einklang.

¹ Nutzungsstudie Fussballplätze Stadt Schaffhausen, Stadtgärtnerei Schaffhausen, Dezember 2006

5.4 Zonenkonformität

Das Areal für das Hallensportzentrum liegt in der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen. Gemäss Art. 9 Baugesetz ist diese Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wie Schulhäuser, Verwaltungsgebäude, Kirchen, Friedhöfe oder Spiel- und Sportplätze sowie Grünflächen und Parkanlagen reserviert. Private Bauten und Anlagen sind zulässig, wenn sie im Dienste der Öffentlichkeit stehen.

Das NASPO wird durch eine private Trägerschaft erstellt und geführt. Der Bau des NASPO wird von Bund, Kanton und Stadt mitfinanziert. Das NASPO entspricht nach erfolgter Zusage durch den Bund einem nationalen Bedürfnis und wird in die entsprechende Sportstättenplanung (Sachplanung NASAK, nationales Sportanlagenkonzept) eingebunden. Die Zonenkonformität ist damit gegeben.

5.5 Zusatznutzungen und Mantelnutzungen

Zusatznutzungen der Infrastrukturen, z.B. Nutzung der Halle für weitere Veranstaltungen wie Versammlungen etc., sind denkbar und grundsätzlich auch sinnvoll, da zusätzliche Erträge generiert werden können, die sich auf die laufenden Unterhaltskosten positiv auswirken. Zudem werden Infrastrukturen für Grossanlässe bereitgestellt, welche in dieser Form in Schaffhausen bisher nicht durchgeführt werden konnten. Im Zentrum stehen jedoch Sportveranstaltungen oder verwandte Veranstaltungen, bspw. Sportkongresse oder Sportevents, wie Länderspiele, Tennisturniere etc.. Die geplante Veranstaltungshalle im Werk I im Mühlental soll nicht konkurrenziert werden. Bei den Zusatznutzungen sind jedoch die Auswirkungen auf die Umgebung bezüglich Lärm und Verkehrsbelastungen besonders zu beachten.

Unter Mantelnutzungen werden Nutzungen verstanden, die mit der Hauptnutzung nicht in direktem Zusammenhang stehen und die einzig einem insgesamt rentableren Betrieb dienen. Vorliegend ist als Mantelnutzung vorgesehen, dass ein Teil der Parkplätze tagsüber an die CILAG als Parkplätze für deren Mitarbeiter vermietet werden. Die CILAG benötigt etwa 350 Parkplätze. Neben den 210 Parkplätzen im Parkhaus unter dem Dienstleistungsgebäude Schweizersbildstrasse können die 124 Parkplätze im unteren Parkdeck tagsüber vermietet werden. Einzig die Parkplätze im oberen, offenen Parkdeck stünden den Nutzern des NASPO dauernd zur Verfügung. Ebenso fliesst ein Teil des Ertrags aus der Vermietung des Dienstleistungsgebäudes Schweizersbildstrasse in die Betriebsrechnung des NASPO ein.

5.6 Landbeanspruchung

Bestehender Zustand seit 1995 (bestehende Baurechts- und Pachtverträge):

Baurechtsflächen bestehend:	Fläche	Zone
Baurecht GB Nr. 21'295 (Sporthalle)	ca. 2'500 m ²	ZÖBAG

Pachtflächen bestehend:	Fläche	Zone
Parkplatz 1(auf GB Nr. 21'091)	ca. 4'110 m ²	ZÖBAG
Parkplatz 2 (auf GB Nr. 21'295)	ca. 1'275 m ²	ZÖBAG
Total Pachtflächen bestehend	ca. 5'385 m²	

Zusätzliche Landbeanspruchung für das NASPO:

Baurechtsflächen neu:	Fläche	Zone
Neues Baurecht für Grossraumhalle	ca. 12'685 m ²	ZÖBAG

Pachtflächen neu:	Fläche	Zone
Parkplatz 1 wird in Baurecht NASPO integriert	0 m ²	ZÖBAG
Parkplatz 2 wird an die Stiftung verkauft (siehe separate Vorlage)	0 m ²	GW (neu)
Total Pachtflächen neu	0 m²	

Bei einem Landwert im Gebiet Schweizersbild von rund 180 bis 200 Fr. pro m² beträgt der Wert der Baurechtsfläche ca. 2.4 Mio. Fr.

5.7 Verkehrserschliessung Individualverkehr, Parkierung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr ist gut. Ein direkter Anschluss zur Autostrasse A4 ist gegeben. Der durchschnittliche tägliche Verkehr auf der Schweizersbildstrasse betrug im Jahr 2003 5'791 Fahrzeuge pro Tag.

Das Projekt sieht die Erstellung von insgesamt 450 Parkplätzen vor (210 Parkplätze im Parkhaus unter dem Bürogebäude Schweizersbildstrasse, 240 auf den beiden Parkdecks vor dem NASPO). Gemäss VSS-Norm (SN-Norm 640 281) ist für Stadien eine spezifische Parkplatzkapazität von 0.15 PP pro angebotenen Zuschauerplatz vorgesehen. Bei 3'750 Zuschauerplätzen ergäbe dies ein PP-Angebot von 562 Parkplätzen. Infolge guter ÖV-Erschliessung kann dieser Wert gemäss städtischer Parkplatzverordnung um 20 % auf 450 Plätze reduziert werden. Die vorgesehene Anzahl von 450 PP entspricht somit den gesetzlichen Vorgaben. Bei Grossanlässen können weitere Parkplätze in der Umgebung (Storz Schneckenackerstrasse, Reitsportzentrum Schweizersbild) genutzt werden.

Auf den beiden bestehenden Parkplätzen stehen heute rund 205 Parkplätze zur Verfügung, so dass per Saldo 245 neue Parkplätze entstehen. Ausgehend von den Annahmen der UVB-Voruntersuchung für das Rampenparkhaus und Bürogebäude Schweizersbildstrasse² ist mit rund 4 % Mehrverkehr auf der Schweizersbildstrasse zu rechnen.

Aufgrund der relativ guten Anschlüsse an das Hochleistungsnetz und an das städtische Netz ist von einer guten Verkehrserschliessung auszugehen. Das Strassennetz kann den zusätzlichen Verkehr auch bei Grossveranstaltungen problemlos aufnehmen. Insbesondere auch unter dem Aspekt, dass solche Veranstaltungen eher in den (verkehrsärmeren) Abendstunden abgehalten werden. Bei Grossveranstaltungen kann es lokal, im Bereich der Einmündungen zu den Parkplätzen, zu vorübergehenden Rückstauungen kommen. Bei Grossveranstaltungen soll der Verkehr, wie bereits heute praktiziert, durch Verkehrskadetten geregelt werden.

Die Hohbergstrasse soll für den Durchgangsverkehr gesperrt werden.

² Rampenparkhaus und Bürogebäude Schweizersbildstrasse, Schaffhausen, Umweltverträglichkeitsbericht, abschliessende Voruntersuchung (provisorische Fassung). Ökoge AG, Schaffhausen, Oktober 2006.

5.8 Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr

Das NASPO ist durch zwei Linien der VBSH erschlossen:

Die Linie 6, welche vom Bahnhof Schaffhausen via Kantonsspital und Gemsgasse zur Schweizersbildstrasse verkehrt und eine Haltestelle direkt vor der Halle aufweist, ist aufgrund des Routenverlaufs für die Zuschauer nicht ideal. Zudem weist sie bis auf die Spitzenzeiten nur einen 20-Minuten-Takt auf.

Die Linie 3 verkehrt vom Bahnhof via Hochstrasse in Richtung Herblingen. Sie wird mit Gelenkbussen betrieben und fährt auch an Wochenenden bis 20 Uhr im 10-Minuten-Takt, verfügt also über hohe Kapazitäten. Die meisten Zuschauer werden diese Linie benutzen. Die Gehdistanz von der Haltestelle Gräfler bis zur Schweizersbildhalle beträgt ca. 200m, was nicht ideal, aber doch ein ziemlich guter Wert ist. Von der Haltestelle Gräfler ist eine neue, direkte Fusswegverbindung zum NASPO vorgesehen.

Bei Spitzenbelastungen sind allenfalls Sonderkurse zu führen, insbesondere nach 20 Uhr, wenn die VBSH nur noch im 20-Minuten-Takt verkehren.

Inwieweit die Zuschauer den öffentlichen Verkehr benutzen werden, hängt natürlich von der Zahl der zur Verfügung stehenden Parkplätze ab sowie von einer allfälligen Unterstützung der ÖV-Benützung durch die Betreiber. Heute transportiert die VBSH die Matchbesucher gegen Vorweisen der Eintrittskarte innerhalb von zwei Stunden nach Spielende gratis auf dem Netz der VBSH nach Hause. Im Gegenzug ist vorgesehen, dass sowohl die Parkplätze beim NASPO wie auch die Parkplätze im Parkhaus durchgehend bewirtschaftet werden. Um 'wildes' Parkieren in angrenzenden Quartierstrassen wirkungsvoll zu verhindern, soll mittelfristig eine blaue Zone mit Anwohnerbevorzugung eingerichtet werden.

5.9 Lärmschutz

Die ZÖBAG ist der Empfindlichkeitsstufe II der Lärmschutzverordnung zugewiesen (nicht störend), ebenso wie die im Nordwesten Richtung Hohberg angrenzende Wohnzone W2, wo kürzlich mehrere neue Einfamilienhäuser erstellt wurden. Das benachbarte Hotel sowie das Grundstück GB 21'480 befinden sich wie die Flächen auf der gegenüberliegenden Seite der Schweizersbildstrasse in der Gewerbe- und Wohnzone (Empfindlichkeitsstufe III), in der mässig störende Nutzungen zulässig sind.

Das Planungsgebiet ist bereits erheblich mit Lärmimmissionen vorbelastet, welche aus der Benutzung der Sporthalle sowie der Fussballplätze entstehen. Durch bauliche wie betriebliche Massnahmen soll sichergestellt werden, dass keine zusätzlichen Lärmbelastungen erfolgen. Insbesondere ist durch einen guten Schallschutz der Gebäudehülle der neuen Halle sowie durch eine Beschränkung des Individualverkehrsaufkommens sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen bei Grossveranstaltungen auf ein Minimum reduziert werden. Zudem sind die Betriebszeiten so festzulegen, dass dem Ruhebedürfnis der Anwohner angemessen Rechnung getragen wird. Es ist vorgesehen, entsprechende Auflagen in die Baubewilligung für das NASPO aufzunehmen.

Gemäss Angaben der Stiftung wird für das NASPO der Minergiestandard angestrebt. Damit ist ein guter Lärmschutz grundsätzlich gewährleistet.

5.10 Städtebau und Umgebungsgestaltung

Das NASPO grenzt an die etwas erhöht gelegene und grosszügig konzipierte Schulanlage Gräfler. Bisher sind die Flächen zwischen der Schulanlage und der Schweizersbildstrasse unüberbaut und lassen die Schulanlage umso do-

minanter in Erscheinung treten. Aus städtebaulicher Sicht soll sich das neue Hallensportzentrum möglichst zurückhaltend in diese Umgebung eingliedern. Das Bauvorhaben muss wegen seiner Grösse und seiner Lage den in Art. 10 der Bauordnung aufgeführten erhöhten Anforderungen entsprechen.

Die neue Grossraumhalle weist gemäss Vorprojekt Abmessungen von 90.5 x 67.5 m auf. Auf der nordwestlichen und südwestlichen Seite sind eingeschossige Auskragungen von 4.5 m Tiefe für die Unterkünfte und für Sondernutzungen vorgesehen. Dadurch entsteht in den Zugangszonen ein witterungsgeschützter Vorbereich. Gegen Nordosten grenzt die Halle direkt an die bestehende Tartanbahn der Gräfler-Schulanlage. Der Hallenboden befindet sich auf Kote 463.43, etwa auf derselben Höhe wie die Schweizersbildstrasse und rund 3.5 m unter dem Niveau des bestehenden Spielfeldes 'Schweizersbild I'. Die Absenkung ermöglicht eine ebenerdige Anlieferung auf das Hallenniveau von der Schweizersbildstrasse her. Gemäss Vorprojekt wird die Halle von Bogenträgern überspannt, wobei die Dachkonstruktion noch nicht definitiv bestimmt ist. Möglich ist auch ein Schräg- oder Flachdach. Die Traufhöhe der Halle beträgt 14.50 m, die Firsthöhe 20.60 m, ab Hallenboden gemessen. Gegenüber dem Gräfler-Schulhaus beträgt die sichtbare Fassadenhöhe rund 8 m. Längs- und Querschnitt zeigen, dass die Traufhöhe der neuen Halle nur geringfügig höher liegt wie diejenige der bestehenden Sporthalle und die Firsthöhe in etwa die Höhe des Gräfler-Schulhauses erreicht. Die zusätzliche Absenkung auf etwa das Niveau der Schweizersbildstrasse wurde vom Stadtrat verlangt und der Stiftung signalisiert, diese Mehrkosten, in der Höhe von etwa einer Million Franken, abzugelten.

Insgesamt fügt sich der Baukörper dank der Einsenkung in das Terrain gut in die Umgebung ein. Die Vorgaben von Art. 10 der Bauordnung können voraussichtlich erfüllt werden.

Die teilweise oberirdisch angeordneten Parkplätze vor der Halle werten die Umgebung leider etwas ab. Aus Kostengründen ist jedoch keine vollständige unterirdische Anordnung der Parkplätze möglich. Die Parkplatzfläche soll durch eine Baumbepflanzung gestaltet werden.

Die Parkdecks treten zur Schweizersbildstrasse als eingeschossige Baute oberirdisch in Erscheinung. Es ist geplant, zur Schweizersbildstrasse mit einer Baumreihe eine deutliche Abgrenzung vorzunehmen. Die detaillierte Umgebungsgestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Dabei ist das gesamte Areal angemessen zu bepflanzen und gut zu begrünen.

Die Grösse und Lage des NASPO führt zum Wegfall einer Wegverbindung auf die Pausenhöfe des Schulhauses Gräfler. Diese Wegverbindung dient als Zufahrt für sämtliche Lieferungen in diesen Bereich und für die Unterhaltsfahrzeuge der Stadtgärtnerei. Der Weg bildet zudem die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge bei entsprechenden Ereignissen und wird benötigt als Baustrasse bei Erneuerungsarbeiten am Schulhaus und den Umgebungsflächen. Für die Sicherstellung dieser Funktionen muss eine neue Wegverbindung geschaffen werden die geeignet ist, in seltenen Fällen auch von Lastwagen befahren zu werden. Geplant ist an eine neue Wegverbindung aus dem Kreuzungsbereich Stettenerstrasse / Schweizersbildstrasse zu den Umgebungsflächen des Schulhauses Gräfler wie auch zum neuen Hallensportzentrum. Das Bankett dieser Wegverbindung ist so auszubauen, dass die Befahrbarkeit mit Lastwagen sichergestellt ist. Mit dem Bau der Wegverbindung zur Sporthalle müssen die heutigen Familiengärten in diesem Bereich aufgegeben werden.

5.11 Umweltverträglichkeit

Beim Vorhaben handelt es sich im rechtlichen Sinn um eine Änderung einer bestehenden Anlage. Bisher unterstand die Anlage mit insgesamt rund 205 Parkplätzen nicht der UVP-Pflicht. Gemäss Art.2 Abs. 2 Umweltverträglichkeitsprüfungsverordnung UVPV unterliegen Änderungen bestehender Anlagen der Umweltverträglichkeitsprüfung, wenn die Anlage nach der Änderung einer Anlage im Anhang zur UVPV entspricht. Im Anhang 11.4 der UVPV werden Parkhäuser und –plätze für mehr als 300 Motorwagen als UVP-pflichtig bezeichnet.

Die beiden Parkieranlagen gehören betrieblich zusammen. Folglich ist für das NASPO und das Bürogebäude Schweizersbildstrasse eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich, die zusammen mit dem Baubewilligungsverfahren durchgeführt wird. Die Bauherrschaft hat eine Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt³. Laut der UVB-Voruntersuchung kann die Umweltverträglichkeit bejaht werden.

6. UNTERSTÜTZUNG DURCH BUND UND KANTON

6.1 Unterstützung Bund (im Rahmen von NASAK 3)

Der Bund rief 1996 das Nationale Sportanlagenkonzept, kurz NASAK, ins Leben. Es handelt sich dabei um ein Planungs- und Koordinationsinstrument mit dem Zweck, den Ist-Zustand und die Defizite im Bereich der Sportanlagen von nationaler Bedeutung aufzuzeigen, sowie die Koordination und die Zusammenarbeit bei Planung, Bau und Betrieb solcher Anlagen zu fördern. Das NASAK formuliert und erläutert die Sportanlagenpolitik des Bundes und legt die Kriterien für die nationale Bedeutung von Sportanlagen fest. Der zugehörige Katalog der Sportanlagen von nationaler Bedeutung umfasst rund 100 bestehende oder benötigte Objekte und wird im Sinne einer rollenden Planung laufend aktualisiert. Damit besteht eine planerische Grundlage, um die Raumbedürfnisse des Schweizer Sports auf der nationalen Ebene langfristig zu decken, dabei natürliche und wirtschaftliche Ressourcen zu schonen und die Massnahmen in diesem Sachbereich mit den übrigen raumwirksamen Tätigkeiten des Bundes abzustimmen.

Auf der Grundlage des NASAK bewilligte das Parlament in den Jahren 1998 und 2000 zwei Verpflichtungskredite in der Höhe von 60 Mio. Franken (NASAK 1) und 20 Mio. Franken (NASAK 2), also bisher total 80 Mio. Franken für Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Mittels Beiträgen an ausgewählte Vorhaben in der Höhe von etwa 10 - 25% der Investitionskosten sollten die wesentlichsten Mängel im Bereich der Sportanlagen von nationaler Bedeutung behoben werden.

Ziel dieser Finanzhilfen ist es:

- für die Aktivitäten der nationalen Sportverbände gute infrastrukturelle Bedingungen zu schaffen oder zu erhalten,
- die Konkurrenzfähigkeit der Schweiz im Sport und bei der Durchführung bedeutender internationaler Sportveranstaltungen zu verbessern, und
- die Umsetzung der raumplanerischen Ziele des NASAK zu erleichtern.

³ Gemeinnützige Stiftung Sporthalle: Rampenparkhaus und Bürogebäude Schweizersbildstrasse Schaffhausen. Umweltverträglichkeitsbericht, abschliessende Voruntersuchung. Ökogeog AG, Oktober 2006.

Der Nationalrat hat die vom Bundesrat beantragte Finanzhilfe für das dritte und vorerst letzte NASAK-Programm (NASAK 3) am 12.06.2007 gutgeheissen. Der Entscheid des Ständerates steht noch aus. Damit fliessen in den Jahren 2009 bis 2012 weitere 14 Mio. Franken an Bundesgelder als Unterstützung in Sportanlagen von nationaler Bedeutung. Darunter gemäss NASAK-Botschaft auch 2,5 Mio. Franken an das NASPO Schweizersbild, Schaffhausen⁴.

Der Beitrag des Bundes ist an die Erfüllung verschiedener Auflagen geknüpft (siehe NASAK-Botschaft, Seite 1901). Unter anderem fordert der Bund, dass die Finanzierung der Anlage und der langfristige Betrieb der Anlage (ca. auf 15 Jahre) gesichert sind.

6.2 Unterstützung Kanton

Der Regierungsrat des Kantons Schaffhausen anerkennt das grosse Engagement der Initianten und die positive Ausstrahlung des Projektes zu Gunsten der Region Schaffhausen. Er hat daher bereits im letzten Jahr, unter Vorbehalt der Zustimmung durch den Kantonsrat, einen Investitionsbeitrag in Höhe von 3,0 Mio. Franken zugesichert⁵. Parallel zu dieser Vorlage erstellt der Regierungsrat die Vorlage für den Investitionsbeitrag zu Händen des Kantonsrates. Eine Volksabstimmung ist auf kantonaler Ebene nicht erforderlich.

7. TRÄGERSCHAFT / FINANZIERUNG / BETRIEBSKOSTEN

7.1 Trägerschaft

Als Trägerschaft für Bau und Betrieb des NASPO tritt die gemeinnützige Stiftung Sporthalle Schaffhausen auf. Sie hat vor zehn Jahren auf privater Basis die bestehende Halle finanziert und seither erfolgreich betrieben. Das Gesamtprojekt soll als Partnerschaft von Privaten und Öffentlicher Hand realisiert werden. Die wirtschaftliche Bedeutung, die ausgelösten positiven Impulse und die damit erreichbare Stärkung der Anziehungskraft von Schaffhausen machen das NASPO Schweizersbild zu einem ausserordentlich gut geeigneten Projekt für diese Partnerschaft.

7.2 Baukosten und Finanzierung

Die Initianten rechnen mit Baukosten von insgesamt rund 28,5 Mio. Franken. Gemäss Kostenvoranschlag der beauftragten Planer setzen sich diese aus folgenden Gesamt-Positionen zusammen:

- Grundstück (Abgabe im Baurecht)	Fr.	-
- Vorbereitungen und Baugrubensicherung	Fr.	420'000
- Gebäude, Aushub, Rohbau, Ausbau, Installationen, Honorare	Fr.	24'280'000
- Umgebung	Fr.	1'050'000
- Nebenkosten	Fr.	600'000
- Ausstattung, inkl. Tribünen	Fr.	<u>1'650'000</u>
Total	Fr.	28'000'000

⁴ Botschaft des Bundesrates über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK 3) vom 28. Februar 2007 (07.022) (www.admin.ch, Bundesblatt Nr. 12/2007, S. 1869 ff.)

⁵ Regierungsratsbeschluss vom 17.01.2006, siehe Beilage

Die Finanzierung des Projektes NASPO soll in Absprache mit der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schaffhausen wie folgt sichergestellt werden:

- Beitrag Bund (NASAK 3)	2,5 Mio Fr.
- Beitrag Kanton Schaffhausen (Beschluss durch Kantonsrat, steht noch aus)	3,0 Mio Fr.
- Beitrag Stadt Schaffhausen	3,0 Mio Fr.
- zusätzlicher Beitrag Stadt Schaffhausen an die Mehrkosten für die Absenkung der Halle (Im Interesse der besseren städtebaulichen Eingliederung wurde seitens der Stadt gefordert, die Halle um mindestens ein Geschoss in das Terrain einzusenken. Die Mehrkosten wurden anhand des Kostenvoranschlags ermittelt.)	1,0 Mio Fr.
- Spenden Unternehmen (Ähnlich wie bei der bestehenden Sporthalle sollen als Gegenleistung für den Sponsoringbeitrag Werbeflächen in der Halle angeboten werden.)	3,0 Mio Fr.
- Spenden Diverse und andere Gemeinden	1,0 Mio Fr.
- Zinsloses Darlehen im Rahmen der 'Neuen Regionalpolitik NRP' (Das NASPO wurde vom Kanton als Projekt im Rahmen des Förderprogramms 'Neue Regionalpolitik' des Bundes eingegeben. Der Entscheid des Bundes über das Programm ist per Dezember 2007 zu erwarten.)	3,0 Mio Fr.
- Investitionsbeitrag Prof. Dr. G. Behr	10,0 Mio Fr.
- Hypothekarkredit (als Puffer, zur Restfinanzierung)	<u>1,5 Mio Fr.</u>

Total **28,0 Mio Fr.**

Die Beschaffung dieser Mittel, insbesondere der verschiedenen Spenden, bedarf noch eines grossen Aufwandes seitens der Initianten. Der Beitrag der Stadt ist an den Nachweis einer gesicherten Finanzierung geknüpft (siehe Kap. 12).

7.3 Betriebskosten

Die Betriebskosten wurden von der Stiftung ausgehend von der Betriebsrechnung der bestehenden Schweizersbildhalle hochgerechnet. Dank der langjährigen Erfahrung der Stiftung aus dem Betrieb der bestehenden Halle sind keine Überraschungen zu erwarten.

Die jährlichen Betriebskosten setzen sich zusammen aus:

- Personalkosten	Fr.	150'000
- Reinigungsaufwendungen (externer Auftrag)	Fr.	210'000
- Energiekosten (Strom, Wasser, Heizung)	Fr.	270'000
- Unterhaltsaufwendungen (Nettobetrag nach Abzug der Einnahmen aus der Vermietung des Dienstleistungsgebäudes Schweizersbildstrasse)	Fr.	90'000
- Sachversicherungen	Fr.	10'000
- Allg. Verwaltungskosten	Fr.	15'000
- Büromaterial	Fr.	10'000
- Baurechtszins (siehe Kap. 9)	Fr.	41'000
- Hypothekarzinsen / -amortisation	Fr.	60'000
- Diverses	Fr.	<u>30'000</u>
Total	Fr.	886'000

Diesem Aufwand stehen folgende Erträge gegenüber:

- Einnahmen aus dem Betrieb (nicht sportliche Veranstaltungen, Schausportanlässe, Lehrgänge und Trainingslager, Verbandsspiele, Einnahmen Vermietung Parking)	Fr. 170'000
- Beiträge von Nutzern (Handball Kadetten, Handball diverse, Volleyball VC Kanti, weitere Hallensportvereine wie Unihockey etc. Beiträge eher vorsichtig kalkuliert)	Fr. 135'000
Total Erträge	Fr. 305'000

Es verbleibt eine Finanzierungslücke von Fr. 651'000 pro Jahr. Somit sind erhebliche zusätzliche Mittel erforderlich, um eine ausgeglichene Betriebsrechnung zu gewährleisten. Die Finanzierungslücke soll wie folgt geschlossen werden:

- Betriebskostenbeitrag der Stadt (als Beitrag an den Vereinssport, löst den bisher an den Betrieb der Schweizersbildhalle gewährten Beitrag von Fr. 60'000 ab)	Fr. 300'000
- Vergütung der Abwartleistungen für Unterhalt der Fussballfelder (vorgesehen ist, dass der Abwart des NASPO gleichzeitig die Garderoben der Spielfelder Schweizersbild II und III betreut, im Gegenzug wird die Position 0259.301.000 der städtischen Rechnung um diesen Betrag entlastet)	Fr. 30'000
- Teilweiser Verzicht der Stadt auf den Baurechtszins	Fr. 31'000
- Zusätzliche Nutzung des NASPO durch die Stadt für den Schulsport (Begründung siehe Kap. 5.2) (Voraussetzung für die Gewährung dieses Beitrags bildet der Abschluss einer Leistungsvereinbarung, die der Stadt durchgehend von 07.30 bis 17.00 Uhr die Benutzung eines Trainingsfeldes in der Halle ermöglicht)	Fr. 100'000
- Beitrag BBZ (Kanton) für Nutzung Lehrlingsturnen	Fr. 47'000
- NRP Defizitgarantie (Kanton, noch offen, siehe Kap. 7.3)	Fr. 73'000
Total Beiträge und Defizitgarantien	Fr. 576'000

8. UMWANDLUNG SPIELFELD 'SCHWEIZERSBILD II' IN EIN KUNST-RASENSPIELFELD

Da Naturrasen-Spielfelder nur begrenzt belastet werden können, ist es nicht möglich, die heutigen Aktivitäten zukünftig auf zwei Naturrasenfeldern durchzuführen. Es ist daher geplant, das Spielfeld 'Schweizersbild II' mit einem Kunstrasenbelag zu versehen. Diese neuartigen Beläge können sehr stark belastet werden und die Nutzbarkeit wird durch die Witterung kaum beeinflusst. Es gilt allerdings festzuhalten, dass durch die Vielzahl von Mannschaften es nicht ausbleiben wird, dass sich Mannschaften bei Trainings das Spielfeld werden teilen müssen. Auch die Terminierung von Wettkampfspielen wird aufgrund des engen Platzangebotes zukünftig erschwert. Der Platzumbau ist zu realisieren, bevor mit den Bauarbeiten für die Sporthalle begonnen wird. Andernfalls würden temporär zwei Spielfelder dem Spielbetrieb entzogen, ein Verlust, der auf den städtischen Fussballfeldern nicht kompensiert werden könnte.

Die Kosten für den Umbau des Spielfeldes von Natur- auf Kunstrasen belaufen sich auf Fr. 1,3 Mio., inklusive kleinere Anpassungsarbeiten im Anschlussbereich zur Hohbergstrasse.

Im Konzept Fussballplätze der Stadt Schaffhausen ist vorgesehen, längerfristig insgesamt drei Fussballfelder mit Kunstrasen zu bauen.

9. BAURECHT

Die Realisierung der Sporthalle ist auf dem städtischen Grundstück GB Nr. 21'091 vorgesehen. Eine Bewertung des Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) für die beanspruchte Landfläche von ca. 12'685 m² wurde nicht vorgenommen, da bisher Baurechte welche im Wesentlichen eine Aufgabe im öffentlichen Interesse wahrnehmen, usanzgemäss zu einem Landwert von netto Fr. 100.--/m² angesetzt wurden.

Faktisch ergibt sich somit, bei einem Hypothekarzinsatz von 3¼ %, ein Baurechtszins von (12'685 m² x Fr. 100.--/m² à 3¼ %) Fr. 41'226.-- pro Jahr.

Die Wichtigkeit und Bedeutung des NASPO für die Stadt und den Standort Schaffhausen soll sich nach Ansicht des Stadtrates auch in entgegenkommenden Baurechtsbedingungen ausdrücken. So wurde der Stiftung vom Stadtrat ein symbolischer Baurechtszins in Aussicht gestellt (vgl. Stadtratsbeschluss vom 12.12.2006).

Unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Stadtrates und unter Inanspruchnahme von Art. 1 Abs. 2 der Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht, beantragt Ihnen der Stadtrat eine Senkung des Baurechtszinses auf die pauschale Höhe von Fr. 10'000.-- pro Jahr, analog dem Baurecht I, welchem ein Zins von Fr. 5'000.-- pro Jahr zugrunde liegt.

Die weiteren Bedingungen lauten:

Lage:	Schweizersbildstrasse, 8207 Schaffhausen
Grundstück:	GB Nr. 21'091, Teilfläche
Zone:	ZöBAG
Baurechtsfläche:	ca. 12'685 m ²
Baurechtsdauer:	60 Jahre
Erschliessung:	Die Baurechtsberechtigte hat die Anschlussgebühren und Aufwendungen für die Werkleitungen zu übernehmen, die für ihre Baute erforderlich sind.
Baurechtszins:	Der Baurechtszins wird auf pauschal Fr. 10'000.-- pro Jahr festgelegt. Der Baurechtszins wird halbjährlich im Nachgang gemäss Rechnungsstellung der Stadt Schaffhausen zur Zahlung fällig. Der Baurechtszins wird alle 5 Jahre den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise zu 75% angepasst. Basis bildet der Indexstand bei Eintrag des Baurechtes im Grundbuch.
Zinspflicht:	Die Zinspflicht beginnt mit der Inbetriebnahme der Sporthalle.

Sicherung des Baurechtszinses:	Zur Sicherung des Baurechtszinses wird zu Gunsten der Stadt Schaffhausen im Sinne von Art. 779 i ZGB, eine Grundpfandverschreibung im Grundbuch eingetragen.
Heimfall-entschädigung:	Bei Vertragsablauf fällt die Baute entschädigungslos an die Stadt. Die Stadt wird mit der Stiftung oder deren Rechtsnachfolgerin frühzeitig Gespräche über den weiteren Betrieb im Sinne des Stiftungszweckes aufnehmen.
Vorkaufsrecht:	Gemäss Art. 682 Abs. 2 ZGB haben sowohl die Stadt Schaffhausen am selbständigen und dauernden Baurecht als auch die Inhaberin des Baurechts am belasteten Grundstück ein gesetzliches Vorkaufsrecht, welches ohne grundbuchamtliche Vormerkung besteht.
Unterhalt:	Die Baurechtsberechtigte ist verpflichtet, das Gebäude sowie das zum Baurecht gehörende Umgelände während der Baurechtsdauer ordnungsgemäss zu unterhalten.
Baubeginn:	Die Baurechtsnehmerin verpflichtet sich, mit den Bauarbeiten spätestens 1 Jahr nach Eintrag des Baurechts im Grundbuch zu beginnen. Die Anmeldung im Grundbuch hat bis spätestens drei Monate nach der Zusprechung des Baurechtes durch den Grossen Stadtrat zu erfolgen. Sofern dies nicht erfolgt, ist die Einwohnergemeinde Schaffhausen berechtigt, die Annullierung des Baurechtsvertrages zu verlangen.
Bauökologie:	Die Materialwahl hat die bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen zu berücksichtigen.
Planung:	Die Projektierung der Anlage hat in enger Zusammenarbeit und in Absprache mit dem Hochbauamt, der Stadtgärtnerei und der Feuerpolizei zu erfolgen.
Gebühren:	Die Gebühren zur grundbuchamtlichen Eintragung des Baurechts und der Messurkunde für das Baurecht tragen die Parteien je zur Hälfte.
Rücktritt:	Tritt die Baurechtsnehmerin nach der Zusprache durch den Grossen Stadtrat vom Baurecht zurück, so hat sie der Stadt eine Konventionalstrafe in Höhe von Fr. 5'000.— zu vergüten.

10. FINANZIELLE LEISTUNGEN DER STADT

Zusammenfassend ist vorgesehen, dass die Stadt den Bau und den Betrieb des NASPO mit folgenden Beiträgen unterstützt:

1. Einmaliger Baubeitrag in der Höhe von 3,0 Mio. Fr.
2. Einmaliger zusätzlicher Baubeitrag für die Absenkung in der Höhe von 1,0 Mio Fr.
3. Jährlich wiederkehrende Betriebskostenbeiträge:

3.1 allgemeiner Betriebskostenbeitrag:	Fr. 300'000
3.2 Vergütung der Abwartleistungen:	Fr. 30'000
3.3 Nutzung der Hallen für den Schulsport	Fr. 100'000

4. Teilweiser Verzicht auf den Baurechtszins: Fr. 31'000

Zum Vorhaben gehört aus oben genannten Gründen auch die Umwandlung des Spielfelds 'Schweizersbild II' in ein Kunstrasenspielfeld, was Kosten in der Höhe von 1,3 Mio. Fr. verursacht.

11. EINHALTUNG DER AUFLAGEN DES STADTRATES

Der Stadtrat hat mit seinem Grundsatzentscheid vom 22. Juni 2004 erstmals seine Bedingungen und Auflagen für die Planung des NASPO Schweizersbild formuliert. In verschiedenen Stadtratsbeschlüssen sind diese Auflagen angepasst und aktualisiert worden, letztmals mit Beschluss vom 12. Dezember 2006. Mit dem vorliegenden Projekt sind diese Auflagen im wesentlichen erfüllt. Bei der Weiterbearbeitung des vorliegenden Vorprojektes auf Stufe Bauprojekt wird der Stadtrat auf die Einhaltung folgender Auflagen besonderes Augenmerk richten:

- Durch bauliche und betriebliche Massnahmen – insbesondere durch einen guten Schallschutz der Gebäudehülle der neuen Grossraumhalle sowie durch eine Beschränkung der Betriebszeiten – muss sichergestellt werden, dass die Lärmimmissionen auf ein für die Anwohner verträgliches Mass begrenzt bleiben. Mögliche Mehrfachnutzungen müssen unter Rücksichtnahme auf die Lärmentwicklung geplant werden. In der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen dürfen keine kommerziellen Mantelnutzungen angeordnet werden.
- Es dürfen nicht mehr als 500 Parkplätze erstellt werden. Die Flächenbeanspruchung für Parkplatzflächen soll so klein als möglich gehalten werden. Teilweise sind die Parkplätze in einem Parkhaus anzuordnen. Die Ein- und Ausfahrten zu den Parkplätzen müssen so geplant werden, dass auch bei Grossveranstaltungen keine störenden Verkehrsbehinderungen auf der Schweizersbildstrasse entstehen.
- Das neue Hallensportzentrum unterliegt gemäss der vorliegenden Projektskizze der Umweltverträglichkeitspflicht. Durch geeignete Massnahmen muss aufgezeigt werden, wie die Auswirkungen auf die Umwelt auf ein verträgliches Mass reduziert werden können. Im UVB muss insbesondere aufgezeigt werden, wie das Verkehrsaufkommen durch geeignete Massnahmen, z.B. durch eine gezielte Förderung des öffentlichen Verkehrs und eine Bewirtschaftung der Parkplätze, reduziert werden kann.
- Die Neubauten und ihre Umgebung müssen gemäss Art. 10 der Bauordnung besonders sorgfältig gestaltet werden, insbesondere in Bezug auf das angrenzende Schulhaus Gräfler. Zur Bushaltestelle Gräfler der Linie 3 soll eine attraktive, direkte Fusswegverbindung geschaffen werden.

12. BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN FÜR DIE FINANZIELLEN LEISTUNGEN DER STADT

Die Stadt leistet bedeutende finanzielle Leistungen an den Bau und den Betrieb des NASPO Schweizersbild. Der Stadtrat schlägt vor, diese Unterstützungen an folgende Bedingungen und Auflagen zu knüpfen:

1. Die Finanzierung des NASPO Schweizersbild ist durch ausreichende Finanzierungszusagen von Bund, Kantonen und Privaten gesichert und basiert auf einer detaillierten Schätzung der Baukosten.

2. Die Stadt ist im Stiftungsrat der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schweizersbild durch mindestens einen Person vertreten.
3. Die gemeinnützige Stiftung Sporthalle Schweizersbild erbringt den Nachweis, dass die Kriterien für Finanzhilfen des Bundes an NASAK-Sportanlagen (siehe NASAK-Botschaft, Seite 1901) vollumfänglich erfüllt werden.
4. Die Betriebskostenbeiträge werden aufgrund einer Leistungsvereinbarung ausgerichtet, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schweizersbild und der Stadt in Bezug auf den Betrieb des NASPO Schweizersbild festgehalten sind.
5. Die Stadt erhält Einsitz in die Baukommission für das NASPO Schweizersbild.

12. EMPFEHLUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat hat sich bereits im Juni 2004 das erste Mal mit dem Projekt eines nationalen Hallensportzentrums im Schweizersbild befasst und in einem Grundsatzentscheid den Standort und die Leitplanken für die weitere Planung festgelegt. In der Folge hat das Projekt über viele Umwege den heutigen Stand erreicht. Es sei hier nicht verschwiegen, dass der Planungsablauf und die Zusammenarbeit mit der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schweizersbild nicht immer einfach waren.

Die finanziellen Beiträge der Stadt liegen am obersten Limit dessen, was für die Stadt vertretbar ist. Der Kanton beteiligt sich aus grundsätzlichen Erwägungen nur mit einem Investitionsbeitrag und nicht an den Betriebskosten des NASPO. Neben den finanziellen Beiträgen trägt die Stadt zudem das gesamte Risiko: Sollte der Betrieb des NASPO scheitern und die Stiftung in Konkurs gehen, so würde die Stadt als Baurechtsgeberin in den Besitz des NASPO kommen und wäre dann faktisch gezwungen, die finanziellen Mittel für den Weiterbetrieb einzuschiessen.

Der Stadtrat begrüsst die Anstrengungen der "Stiftung Sporthalle Schweizersbild", ein Hallensportzentrum von nationaler Bedeutung in Schaffhausen zu errichten. Er anerkennt insbesondere, dass das NASPO überregionale Ausstrahlung hat und wertvolle Infrastrukturen für die Durchführung von Grossanlässen geschaffen würden. Das NASPO schafft zudem ideale Bedingungen für die Schaffhauser Hallensportvereine, welche in den letzten Jahren sportlich erfreulich erfolgreich waren. Es bewirkt auch eine Entlastung beim Schulsport, indem vorläufig auf den Bau zusätzlicher Turnhallen verzichtet werden kann.

Aus diesen Gründen unterstützt der Stadtrat das Projekt NASPO Schweizersbild und ist bereit, im Interesse der Standortattraktivität Schaffhausen die finanziellen Leistungen an Bau und Betrieb des NASPO zu gewähren. Der Stadtrat ist gewillt, die korrekte Verwendung der Beiträge durch ein aktives Mitwirken und Controlling in der Bauphase und durch klare Leistungsvereinbarungen für den Betrieb sicherzustellen.

Der Stadtrat empfiehlt dem Grossen Stadtrat die Zustimmung zu diesem Geschäft und unterbreitet Ihnen gestützt auf die vorstehenden Erläuterungen folgende

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von Bericht und Antrag des Stadtrates vom 14. August 2007 betreffend NASPO Schweizersbild/Hallensportzentrum: Investitionsbeitrag, wiederkehrende Betriebsbeiträge, Baurechtsabgabe und Kunstrasenspielfeld 'Schweizersbild II'.
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt für das NASPO Schweizersbild/Hallensportzentrum einen Investitionsbeitrag von Fr. 3'000'000.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt für die Absenkung des NASPO Schweizersbild /Hallensportzentrum auf Kote 463.50 (Niveau Schweizersbildstrasse) einen zusätzlichen Investitionsbeitrag von Fr. 1'000'000.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Umwandlung des Spielfelds 'Schweizersbild II' in ein Kunstrasenspielfeld zu und bewilligt dafür einen Bruttokredit von Fr. 1'300'000 (Index 1. April 2006, 111.9 Punkte)
5. Der Grosse Stadtrat bewilligt für den Betrieb des NASPO Schweizersbild/Hallensportzentrum folgende jährlich wiederkehrende Beiträge:
 - 5.1. Erhöhung des bisher an die Sporthalle Schweizersbild bezahlten allgemeinen Betriebskostenbeitrag um Fr. 240'000 auf Fr. 300'000
 - 5.2. Fr. 30'000 als Vergütung der Abwartleistungen für die Betreuung der Garderoben für die Fussballfelder 'Schweizersbild II und III'
 - 5.3. Fr. 100'000 als Beitrag für die Nutzung des NASPO für den Schulsport
6. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe einer Teilfläche des städtischen Grundstücks GB Nr. 21'091 im Umfang von ca. 12'685 m² im Baurecht an die gemeinnützige Stiftung Sporthalle Schaffhausen, c/o Brütsch Metallbau AG, Schweizersbildstrasse 43, 8207 Schaffhausen, zu den in der Vorlage des Stadtrates vom 14. August 2007 genannten Bedingungen zu. Die Vergabe des Baurechts steht unter Vorbehalt der Annahme der Ziff. 2 – 5 dieses Beschlusses durch die Stimmberechtigten.
7. Die Beiträge gemäss Ziff. 2 bis 5 sind an die Erfüllung folgender Bedingungen und Auflagen geknüpft:
 - 7.1. Die Finanzierung des NASPO Schweizersbild / Hallensportzentrum ist durch ausreichende Finanzierungszusagen von Bund, Kantonen und Privaten gesichert und basiert auf einer detaillierten Schätzung der Baukosten.
 - 7.2. Die Interessen der Stadt werden im Stiftungsrat der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schweizersbild durch mindestens eine vom Stadtrat delegierte Person vertreten.
 - 7.3. Die gemeinnützige Stiftung Sporthalle Schweizersbild erbringt den Nachweis, dass die Kriterien für Finanzhilfen des Bundes an NASAK-

Sportanlagen (siehe NASAK-Botschaft, Seite 1901) vollumfänglich erfüllt werden.

- 7.4. Die Betriebskostenbeiträge werden aufgrund einer Leistungsvereinbarung ausgerichtet, in der die gegenseitigen Rechte und Pflichten der gemeinnützigen Stiftung Sporthalle Schweizersbild und der Stadt in Bezug auf den Betrieb des NASPO Schweizersbild / Hallensportzentrum festgehalten sind.
- 7.5. Die Stadt erhält Einsitz in die Baukommission für das NASPO Schweizersbild/Hallensportzentrum.
8. Ziff. 2 - 5 dieses Beschlusses unterstehen nach Art.10 lit. d Ziff. 2 und 4 der Stadtverfassung gesamthaft der obligatorischen Volksabstimmung.

IM NAMEN DES STADTRATES:

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

1. Gesamtübersicht NASPO Schweizersbild 1:1000
2. Baurechtssperimeter NASPO Schweizersbild 1:1000
3. Grundrisse und Schnitte NASPO Schweizersbild 1:1000
4. Infobroschüre NASPO Schweizersbild (folgt mit dem nächsten Versand)

Anhang: Zusatzunterlagen Spezialkommission:

5. Botschaft des Bundesrates über Finanzhilfen an Sportanlagen von nationaler Bedeutung (NASAK 3) vom 28. Februar 2007 (07.022), Auszüge
6. Regierungsratsbeschluss vom 17. Januar 2006
7. Stadtratsbeschluss vom 12.12.2006
7. Provisorischer Belegungsplan des NASPO Schweizersbild
8. Brief des Schweizerischen Handballverbandes betreffend Unterstützung des NASPO Schweizersbild vom 22. Juni 2007
9. Brief Swissvolley (Schweizerischer Volleyballverband) betreffend Unterstützung des NASPO Schweizersbild vom 20. Juli 2007