

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 3. September 2013

Flexible Handhabung von Wohn- und Gewerbenutzung des ersten und zweiten Obergeschosses des Hauses "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26, 8200 Schaffhausen durch die Stiftung zum Palmzweig

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen eine Vorlage betreffend die flexible Nutzungshandhabung des ersten und zweiten Obergeschosses im Haus "Zur Wasserquelle". Die Käuferin des genannten Hauses möchte die im Kaufvertrag vom 15. November 2011 sowie im Grossstadträtlichen Beschluss vom 24. August 2010 explizit festgelegte Wohnnutzung ab dem zweiten Obergeschoss zugunsten einer flexiblen Nutzung des ersten und zweiten Obergeschosses zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung abändern. Dabei wird das Gesamtverhältnis Gewerbe-/Wohnnutzung nicht tangiert, sondern lediglich eine flexible Handhabung der Nutzungsfestlegungen zwischen erstem und zweitem Obergeschoss gewährleistet.

1. Einleitung und Übersicht

Der Grosse Stadtrat hat mit Beschluss vom 24. August 2010 dem Verkauf des Hauses "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26, 8200 Schaffhausen für mindestens Fr. 1'000'000 Mio Franken zugestimmt. Mit der Zustimmung zum Verkauf wurde die Auflage verbunden, die Liegenschaft ab dem zweiten Obergeschoss der Wohnnutzung zuzuführen. Dieser Beschluss unterstand gemäss damals geltender Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. Die Nutzungsaufgabe hat ihren Ursprung im Rahmenplan Altstadt sowie im entsprechenden Stadtratsbeschluss vom 24. Januar 1990. Demnach hat im Gebiet II (worin das Haus "Zur Wasserquelle" liegt) das Dachgeschoss plus das oberste Vollge-

schoß ausschliesslich Wohnzwecken zu dienen. Da das das Haus "Zur Wasserquelle" vier Geschosse plus Dachgeschoss aufweist, tangiert eine allfällige flexible Handhabung der Nutzungen im ersten und zweiten Obergeschoss diese Auflage nicht.

Die Erwerberin Stiftung zum Palmzweig, vertreten durch Dr. Karl Stengel, ist mit der Anfrage betreffend Nutzungsabtausch bzw. flexible Handhabung der Nutzung bezüglich erstem und zweitem Obergeschoss an die Immobilienverwaltung gelangt. Die Nutzung des Hauses "Zur Wasserquelle" gestaltet sich offenbar schwierig. Insbesondere bekundet die Stiftung grosse Mühe, das zweite Obergeschoss wie vorgesehen für eine Wohnnutzung zu vermieten. Die Erwerberin hätte aber einen konkreten Interessenten, welcher das zweite Obergeschoss gerne als Büroräumlichkeiten und damit gewerblich nutzen möchte. Deshalb ersucht die Stiftung um Befreiung von der Verpflichtung, das zweite Obergeschoss fix für eine Wohnnutzung einzusetzen. Die Käuferin beantragt eine flexible Handhabung der Nutzung des ersten und zweiten Obergeschosses. Es ist für sie selbstverständlich, dass das Gesamtverhältnis von Gewerbe- und Wohnnutzung stets eingehalten und damit ein Geschoss der Wohn- und das andere der Gewerbenutzung zu dienen hat. Damit wird auch die Nutzungsaufteilung Wohnen/Gewerbe insgesamt nicht verschoben.

Der Vollständigkeit halber sei hier angeführt, dass der Stiftung mitgeteilt wurde, dass sie nach einer allfälligen Genehmigung der flexiblen Nutzungshandhabung ein erneutes Baugesuch für die Umnutzung der Räumlichkeiten einreichen müsste. Dies darum, weil die erteilte Baubewilligung für das zweite Obergeschoss explizit eine Wohnnutzung vorsieht. Ein solches Baugesuch muss ausgeschrieben sowie anschliessend dem Kanton zum Entscheid vorgelegt werden (Art. 57 Abs. 1 lit. c BauG).

Der Stadtrat hat der Anfrage um Umnutzung mit Beschluss vom 30. Juli 2013 zugestimmt sowie die Frage aufgrund der Geringfügigkeit der Geschäftsprüfungskommission unterbreitet. In der Sitzung vom 22. August 2013 hat die Geschäftsprüfungskommission den Stadtrat beauftragt, die Anfrage im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens dem Grossen Stadtrat vorzulegen.

2. Empfehlung des Stadtrates

Nach Ansicht des Stadtrates handelt es sich bei der Aufhebung der Verpflichtung zur fixen Festlegung der Wohnnutzung ab zweitem Obergeschoss und stattdessen einer flexiblen Handhabung zwischen Gewerbe- und Wohnnutzung innerhalb des ersten und zweiten Obergeschosses um eine geringfügige Vertragsänderung. Unter der Bedingung, dass das Gesamtverhältnis zwischen Wohn- und Gewerbenutzung im ersten und zweiten Obergeschoss unverändert und damit hälftig bleibt, empfiehlt er dem Grossen Stadtrat der Anfrage der Stiftung zum Palmzweig und damit der geringfügigen Vertragsänderung stattzugeben.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 3. September 2013 betreffend die flexible Handhabung von Wohn- und Gewerbenutzung des ersten und zweiten Obergeschosses des Hauses "Zur Wasserquelle", Vordergasse 26, 8200 Schaffhausen durch die Stiftung zum Palmzweig.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der flexiblen Handhabung von Wohn- und Gewerbenutzung im ersten und zweiten Obergeschoss des Hauses "Zur Wasserquelle" in Abänderung des Kaufvertrages vom 15. November 2011 sowie des Beschlusses des Grossen Stadtrates vom 24. August 2010 unter der Bedingung zu, dass stets eines der beiden Geschosse der Wohn-, das andere der Gewerbenutzung zugeführt wird.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Stadtschreiberin i.V.

Karin Sigrist