



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

Geschäftsprüfungskommission

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Bericht und Antrag der GPK vom 2. Juli 2020 zur Vorlage des Stadtrates vom 9. Juni 2020 betreffend «Baurechtsabgabe des Areals Werkhof Hochstrasse»

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Geschäftsprüfungskommission hat die die Vorlage zur Baurechtsabgabe des Areals Werkhof Hochstrasse am 2. Juli 2020 beraten. Mit diesem Bericht und Antrag informiert die GPK über den Beratungsverlauf und unterbreitet dem Grossen Stadtrat überarbeitete Anträge.

1. Beratungsablauf

Stadtrat Daniel Preisig und Stadträtin Dr. Katrin Bernath haben die Baurechtsvorlagen "Alpenblick" und "Werkhof Hochstrasse" aus Effizienzgründen zusammen vorgestellt, weil beide Teil der Wohnraumentwicklung sind und nach dem gleichen Verfahren abgewickelt werden.

Fragen der Kommission wurden kompetent und abschliessend beantwortet. Das Protokoll führte Sandra Ehrat.

Die GPK ist am 2. Juli 2020 einstimmig auf die Vorlage eingetreten. In der Schlussabstimmung lehnte die GPK die Vorlage mit 3 : 2 Stimmen bei 2 Enthaltungen ab.

Sowohl die Mitglieder der Linksparteien als auch der bürgerlichen Seite beharrten auf ihren immobilienstrategischen Vorstellungen, was zum ablehnenden Abstimmungsresultat führte. Es macht keinen Sinn die Vorlage zu versenken, denn das würde Volksvermögen vernichten, bemerkte dazu der Stadtrat.

Nun liegt es am Grossen Stadtrat diese Baurechtsabgabe lösungsorientiert und mehrheitsfähig zu gestalten.

2. Eintretensdebatte

Unterschiedliche Entwicklungsziele gaben Anlass zu Grundsatzdiskussionen. Die Vorlagen unterscheiden sich wie folgt:

- a) Bei der Vorlage "Alpenblick" schlägt der Stadtrat die Vergabe exklusiv an einen gemeinnützigen Wohnbauträger, d.h. zum Beispiel eine Wohnbaugenossenschaft oder sonst eine gemeinnützige Trägerschaft vor.

- b) Beim Areal "Werkhof Hochstrasse" ist keine Exklusivität für einen gemeinnützigen Wohnungsbau vorgesehen. Genossenschaften sind jedoch zugelassen.

Alle Fraktionen sind auf die Vorlage eingetreten.

3. Überlassung der Gebäude zum Substanzwert

Wie sich herausgestellt hat, sind die Antragsziffern der stadträtlichen Vorlage aufgrund eines Versehens unvollständig. Der Finanzreferent hat deshalb in der GPK namens des Stadtrates einen Ergänzungsantrag eingebracht.

Die Rahmenbedingungen für den Wettbewerb lassen es dem Baurechtsnehmer offen, ob die Bestandesbauten zurückbaut oder in das Projekt integriert werden. Für den Fall, dass die bestehenden Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück durch den Baurechtsnehmer nicht zurückgebaut werden, wird mit der Baurechtsabgabe die Veräusserung zu Substanzwerten notwendig.

Der Substanzwert der beiden Bestandesbauten beträgt gemäss aktueller Substanzwertermittlung des Amtes für Grundstückschätzung gesamthaft 1'125'000 Franken:

- Gebäudesubstanzwert Vers. Nr. 1'676 (525 m², Wohnzone W4): 695'000 Fr.
- Gebäudesubstanzwert Vers. Nr. 1'676B (400 m², Wohnzone W4): 430'000 Fr.

Die Kosten für den Rückbau aller Gebäude und der Umgebung wird vom AGS auf 535'000 Franken geschätzt.

Im Falle eines teilweisen oder gesamten Rückbaus im Rahmen des Wettbewerbsprojektes reduziert sich der Ertragswert der Gebäudesubstanz für den Baurechtsnehmer entsprechend ab dem Zeitpunkt des Baubeginns bzw. des Rückbaus und die Rückbaukosten erhöhen sich.

Bis zum Rückbau können die Liegenschaften zwischengenutzt werden. In einem solchen Fall ist es angemessen, dem Baurechtsnehmer nicht den vollen Substanzwert anzurechnen, insbesondere auch deshalb, um im Wettbewerbsverfahren die Varianten Neubau und Bestandeserhalt finanziell einander gleichzusetzen.

Der Stadtrat schlägt deshalb in Ergänzung der in der Vorlage vom 9. Juni 2020 beschriebenen Bedingungen vor, in einem solchen Fall den Kaufpreis um 50% zu reduzieren.

Ohne Rückbau beträgt der Substanzwert über 1 Mio. Franken und eine Veräusserung liegt entsprechend gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. c der Stadtverfassung in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates. Ein möglicher Ertragsverzicht von bis zu 50% des Totals der Substanzwerte liegt unter dem Schwellenwert von 700'000 Franken für einmalige Ausgaben und damit gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. a der Stadtverfassung in der abschliessenden Kompetenz des Grossen Stadtrates. Entsprechend muss in beiden Fällen zur Abwicklung des weiteren Verfahrens durch den Stadtrat eine Kompetenzdelegation erfolgen.

Die Geschäftsprüfungskommission kann sich dem Antrag des Stadtrates anschliessen und unterbreitet dem Grossen Stadtrat entsprechend ergänzte Anträge.

4. Detailberatung

Die Festsetzung der Reduktion von 50% beim Kaufpreis im Fall des Rückbaus wurde als

politische Festlegung bezeichnet. Beim Wettbewerbsverfahren soll es bei keiner Variante einen Vorteil geben, weder einem Rückbau mit einem völligen Neubau noch einem vollständigen Erhalt der Substanzbauten. Deshalb findet der Stadtrat 50% angemessen.

Von Seiten der SVP wurde ein Rückweisungsantrag gestellt, weil dieses Areal nicht im Baurecht abgegeben, sondern verkauft werden sollte.

Der Antrag zur Rückweisung und Überarbeitung an den Stadtrat wurde **mit 4 : 3 Stimmen abgelehnt**.

Der Stadtrat weist auf das Reglement für Baurechtsvergaben hin, das für grössere Grundstücke in der Regel ein Architekturwettbewerb vorgesehen sei.

Auf die Frage warum hat dieses Grundstück keine spezielle Eignung für genossenschaftlichen Wohnungsbau habe, erklärte der Stadtrat, dass im Gegensatz zum "Alpenblick", in unmittelbarer Nachbarschaft keine anderen Genossenschaften vorhanden sind und dass das Grundstück um einiges grösser sei. Nur speziell geeignete Grundstücke werden exklusiv an gemeinnützige Träger abgegeben. Wenn sich bei diesem Projekt eine gemeinnützige Genossenschaft bewerben würde und diese das beste Konzept eingibt, würde sie das Baurecht erhalten.

Ob und wie ein gemeinnütziger Wohnbauträger bei der Vergabe zu bevorzugen ist wird durch die Steuerungskriterien definiert. Es gibt Eignungskriterien und Zuschlagskriterien. Wird eine gemeinnütziger Baurechtsnehmer bei den Eignungskriterien eingefügt, dann bedeute das Exklusivität. Die Bevorzugung könnte unter Punkt 5.3 der Zuschlagskriterien mit dem Hinweis, mit wie vielen Prozenten die Eigenschaft Gemeinnützigkeit zu gewichten sei, erwähnt werden. Zu bedenken sei, dass mit der Anpassung der Zuschlagskriterien alle anderen Bewerber, die nicht gemeinnützig sind, vertrieben werden könnten, mahnte der Stadtrat.

Ein Antrag, dass bei den Zuschlagskriterien der Baurechtsvergabe das Kriterium "Anteil Wohnungen zur Kostenmiete" aufgenommen werden muss und der Stadtrat einen sinnvollen Vorschlag machen kann wurde abgelehnt und **mit 4 : 3 Stimmen beschlossen, die Vorlage des Stadtrats ohne Änderungen zu übernehmen**.

Bei den Anträgen wurden weitere Anpassungenforderungen eingebracht.

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Juni 2020 betreffend «Baurechtsabgabe des Areals Werkhof Hochstrasse» sowie vom Bericht und Antrag der GPK vom 2. Juli 2020.
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal Werkhof Hochstrasse (GB Nr. 3'183) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 3 bis 6) im Baurecht zu vergeben.

Antrag, Punkt 2 der Anträge sei wie folgt zu ergänzen: "... unter dem Vorbehalt, dass Eingaben von gemeinnützigen Wohnbauträgern bevorzugt werden, wenn sie die Zuschlagskriterien in gleichwertiger Weise erfüllen."

Der Antrag wird mit 4 : 3 Stimmen abgelehnt und somit gilt der Antrag 2 wie vom Stadtrat vorgeschlagen.

3. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, die Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück (gemäss Ziffer 2) zum Substanzwert (gemäss aktueller Gebäudesubstanzermittlung des Amtes für Grundstückschätzung 1.125 Mio. Franken) an den Baurechtsnehmer zu Gunsten Konto 1084.00 «Gebäude» zu veräussern. Der Verkaufspreis wird in den Wohnraumentwicklungsfonds Konto 2910.08 eingelegt. Im Falle eines Rückbaus einer oder beider Liegenschaften kann der Stadtrat den Kaufpreis um je 50% reduzieren.

Antrag, den Schluss des Satzes wie folgt anzupassen: "... um je **30%** zu reduzieren." Das würde bedeuten, dass ein leichter Vorteil besteht für den Erhalt der Gebäude. Dies könnte für den Baurechtsnehmer ein kleiner Anreiz sein, die Gebäude nicht abzureissen.

Der Antrag wird mit 3 : 2 Stimmen, bei 2 Enthaltungen, abgelehnt und somit gilt der Antrag 3 wie vom Stadtrat vorgeschlagen.

Schlussabstimmung:

Die Geschäftsprüfungskommission lehnt in der Schlussabstimmung die Vorlage des Stadtrats vom 9. Juni 2020: Baurechtsabgabe des Areals "Werkhof Hochstrasse" **mit 3 : 2 Stimmen, bei 2 Enthaltungen**, zuhanden des Grossen Stadtrats ab.

Dem Antrag Rückkommen auf die Vorlage Baurechtsabgabe des Areals "Alpenblick" an eine gemeinnützige Wohnbauträgerschaft wurde **mit 4 Stimmen bei 3 Enthaltungen** zugestimmt.

Es wird beschlossen, kein vereinfachtes Verfahren zu beantragen, sondern das Geschäft normal zu traktandieren.

Anträge

(Änderungen sind fett und kursiv)

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 9. Juni 2020 betreffend «Baurechtsabgabe des Areals Werkhof Hochstrasse» **sowie vom Bericht und Antrag der GPK vom 2. Juli 2020.**
2. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal Werkhof Hochstrasse (GB Nr. 3'183) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 3 bis 6) im Baurecht zu vergeben.
3. **Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, die Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück (gemäss Ziffer 2) zum Substanzwert (gemäss aktueller Gebäudesubstanzermittlung des Amtes für Grundstückschätzung 1.125 Mio. Franken) an den Baurechtsnehmer zu Gunsten Konto 1084.00 «Gebäude» zu veräussern. Der Verkaufspreis wird in den Wohnraumentwicklungsfonds Konto 2910.08 eingelegt. Im Falle eines Rückbaus einer oder beider Liegenschaften kann der Stadtrat den Kaufpreis um je 50% reduzieren.**

Für die Geschäftsprüfungskommission des Grossen Stadtrates:

A handwritten signature in blue ink that reads "René Schmidt". The signature is written in a cursive style with a large initial 'R'.

René Schmidt, Präsident

Schaffhausen, 18. August 2020