

VOLKSABSTIMMUNG VOM 25. NOVEMBER 2018

- **Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz
des historischen Klostergevierts**



Titelbild und Foto auf Seite 5

Luftaufnahme des Klostergevierts

Foto: Daniel Lörtscher

Gedruckt auf REFUTURA FSC:
100% Recyclingpapier, «Blauer Engel»
chlorfrei gebleicht, CO₂-neutral

Liebe Mitbürgerinnen Liebe Mitbürger

Am 25. November 2018 stimmt die städtische Stimmbevölkerung über die «Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts» der Alternativen Liste (AL) ab.

Mit der Initiative wollen die Initiantinnen und Initianten den Stadtrat beauftragen, dem Regierungsrat ein Kaufangebot zu unterbreiten. Hauptziel der Initiative ist die langfristige Sicherung des Eigentums der öffentlichen Hand. Der Regierungsrat hat indessen eigene Pläne zur Entwicklung des Areals und dazu der Stadt ein Mitwirkungsrecht zugesichert.

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative abzulehnen.

Weitere Informationen:

Weitere Informationen zur Vorlage finden Sie auf www.stadt-schaffhausen.ch

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Vorlagen:
– Vorlage des Stadtrats vom 10. April 2018

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Protokolle:
– Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrats vom 3. Juli 2018

Hinweise zur brieflichen Abstimmung:

Für die briefliche Abstimmung können Sie das Zweiwegcouvert verwenden, mit dem Ihnen der Stimmausweis und die Stimmzettel geschickt werden. Sie können es per Post einsenden oder im Stadthaus einwerfen (Urne für briefliche Abstimmung im Erdgeschoss oder Briefkasten).

Wichtig: Die briefliche Abstimmung ist nur gültig, wenn Ihr Stimmausweis eigenhändig unterzeichnet ist und bis Samstag, 24. November 2018, 12 Uhr, bei der Stadtkanzlei eingereicht wird.

**Die Kurzfassungen der Vorlagen
finden Sie auf Seite 12.**

AUSGANGSLAGE

Das Klostergeviert steht einer neuen Nutzung offen

Der Kanton Schaffhausen plant den Neubau eines Polizei- und Sicherheitszentrums (PSZ) im Herblingertal. Zudem soll auch das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt in einen Neubau im Herblingertal umziehen. Die kantonale Stimmbewölkerung hat den entsprechenden Investitionskrediten am 10. Juni 2018 zugestimmt. Damit wird das Klostergeviert, welches sich vollumfänglich im Eigentum des Kantons Schaffhausen befindet, mittelfristig frei und steht einer anderen Nutzung offen.

Entwicklungspläne des Kantons

Der Regierungsrat hat bereits eigene Pläne zur Entwicklung seines Areals. Diese sind in der kantonalen Vorlage zum PSZ skizziert und wurden anlässlich der Debatte im Kantonsrat konkretisiert. Der Regierungsrat hat der Stadt ein Mitspracherecht in der Kerngruppe, welche die Arealentwicklung begleiten soll, zugesichert.

Die Entwicklung soll mit einem verbindlichen Rahmenplan und einem Projektwettbewerb durchgeführt werden. Noch nicht entschieden hat der Kanton, ob die Landabgabe mit einer Baurechtsvergabe oder einem Verkauf geschehen soll. Darüber muss nach akuteller Rechtsgrundlage der Kantonsrat entscheiden.

In seiner Vorlage skizzierte der Regierungsrat folgende Nutzungen (vgl. Abbildung auf der nächsten Seite):

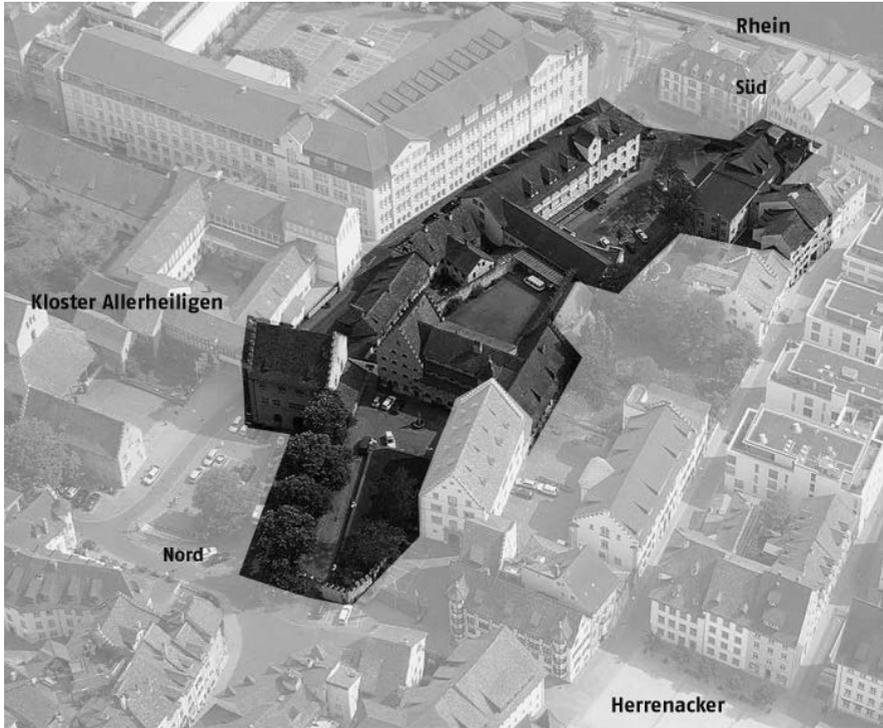
- im Nordteil einen parkartigen Hof mit öffentlicher Nutzung
- in der Mitte einen Hof mit öffentlicher bis halböffentlicher Nutzung (Gastronomie, Verkauf)
- im Südteil urbane Wohnungen

Einschätzung Landwert

Der Landwert des Areals ist sehr stark von den Entwicklungsmöglichkeiten abhängig. Da es in der Altstadtzone keine feste Ausnützungsziffer gibt und einige der Gebäude denkmalpflegerisch geschützt sind, kann eine seriöse Landwertbestimmung nur auf einem konkreten, bewilligungsfähigen Projekt basieren. Die Grundstückspreise variieren entsprechend sehr stark und können bis zu 4000 Franken pro Quadratmeter erreichen. Die Gesamtfläche des Areals beträgt 8100 m².

Der Regierungsrat geht in seiner Vorlage von einem Verkaufserlös zwischen 7.75 und rund 10.0 Mio. Franken aus. Der Wert richtet sich nach den Bebauungsmöglichkeiten, welche erst nach Abschluss des Rahmenplanes bekannt sein werden.

KLOSTERGEVIERT LAGE



DIE VOLKSINITIATIVE

Einreichung

Die «Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des Klostergevierts» wurde von der Alternativen Liste Schaffhausen (AL) am 6. Februar 2018 mit 642 gültigen Unterschriften eingereicht.

Wortlaut der Initiative

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichnenden Stimmbürgerinnen und Stimmbürger der Stadt Schaffhausen verlangen gestützt auf Art. 12 lit. c der Verfassung der Stadt Schaffhausen die Übernahme der folgenden Gemeindeaufgabe:

«Die Stadt Schaffhausen setzt sich zum Ziel, vom Kanton das historische Klostergeviert zu erwerben und als Eigentümerin in ihrer Hand zu behalten. Zu diesem Zweck nimmt der Stadtrat Verkaufsverhandlungen mit dem Kanton auf und unterbreitet den Kaufvertrag dem Grossen Stadtrat zuhanden der städtischen Volksabstimmung.»

Ziel der Initiative

Mit der Initiative will die AL erreichen, dass die Stadt dem Kanton das Areal abkauft und es als Eigentümerin in ihrer Hand behält.

Der im Titel der Initiative verwendete Begriff «Schutz» bezieht sich dabei auf das Eigentum an Grund und Boden. Eine gezielte bauliche Entwicklung ist ausdrücklich erwünscht. Eine Abgabe im Bau-recht ist für die Initiantinnen und Initianten eine gangbare Option, die Stadt soll lediglich Eigentümerin des Bodens bleiben. Diese Präzisierungen des Ziels der Initiative konnten im Gespräch mit den Initiantinnen und Initianten festgehalten werden.

Gültigkeitsprüfung

Im Rahmen der Überprüfung der Gültigkeit der Volksinitiative wurde festgestellt, dass die Vereinbarkeit der Initiative mit übergeordnetem Recht im vorliegenden Fall nicht gegeben ist:

- Die Stadtverfassung schreibt für Liegenschaftenkäufe über 2 Mio. Franken das fakultative Referendum vor.
- Die Volksinitiative verlangt hingegen eine obligatorische Abstimmung.

Bei der Ungültigerklärung von Initiativen sind Stadtrat und Grosse Stadtrat stets sehr zurückhaltend. Dennoch muss die Rechtmässigkeit sichergestellt werden.

Nach sorgfältiger Prüfung beschloss der Grosse Stadtrat, nur einen Teil der Initiative – nämlich jenen, welcher der Verfassung widerspricht – für ungültig zu erklären.

Entsprechend wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern der Wortlaut der Initiative in verkürzter Form ohne den Passus «zuhanden der städtischen Volksabstimmung» zur Abstimmung unterbreitet:

«Die Stadt Schaffhausen setzt sich zum Ziel, vom Kanton das historische Klostergeviert zu erwerben und als Eigentümerin in ihrer Hand zu behalten. Zu diesem Zweck nimmt der Stadtrat Verkaufsverhandlungen mit dem Kanton auf und unterbreitet den Kaufvertrag dem Grossen Stadtrat zuhanden der städtischen Volksabstimmung.»

BEURTEILUNG DER INITIATIVE

Vorteile

Die Initiantinnen und Initianten sehen folgende Vorteile bei Annahme der Initiative:

- Die Initiative verhindert, dass Land an zentraler Lage an einen privaten Investor verkauft wird. Wenn das Areal nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben wird, behält das Stimmvolk der Stadt Einfluss auf die Entwicklung des Areals. Ein privater Investor verfolgt möglicherweise andere Interessen als die der Allgemeinheit.
- Ohne Annahme der Initiative gibt es keine Garantie dafür, dass der Kanton sein Versprechen einhält, das Areal qualitativ zu entwickeln. Zudem kann der Kanton nicht auf eine gleich grosse Erfahrung in Bezug auf die Arealentwicklung zurückgreifen wie die Stadt. Deshalb soll die Stadt das Areal selber entwickeln.
- Sofern der Kauf gelingt, hat die Stadt als Landeigentümerin maximalen und nachhaltigen Einfluss auf die Entwicklung.
- Als Landeigentümerin profitiert die Stadt von Erträgen (z.B. Baurechtszinsen) und von der Chance auf Partizipationen an allfälligen Landwertsteigerungen.
- Die Initiative führt zu einer Sensibilisierung der Politik für die langfristigen Vorteile von öffentlichem Landeigentum von zentral gelegenen Schlüsselgrundstücken.

Nachteile

Bei Annahme der Initiative sehen der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrats folgende Nachteile:

- Die Initiative bringt die Stadt als potenzielle Käuferin in eine unvorteilhafte, preistreibende Verhandlungsposition.
- Die käufliche Übernahme des Areals würde für die Stadt finanziell Kapital in zweistelliger Millionenhöhe binden. Damit droht eine Neuverschuldung.
- Bei Annahme der Initiative muss die Stadt das Areal allein entwickeln. Dies bedeutet:
 - Im Grundsatz sollen Arealentwicklungen nicht nur durch die Stadt, sondern auch durch den Kanton erfolgen. Mit gebündelten Kräften lässt sich mehr erreichen.
 - Die Stadt kann, auch ohne Eigentümerin zu sein, massgeblich Einfluss nehmen auf das Entwicklungsprojekt, nämlich als Standortgemeinde und als Bewilligungsbehörde (Rahmenplan, Baubewilligung). Der Kanton hat zudem der Stadt öffentlich die Mitwirkung im Entwicklungsprojekt zugesagt.
 - Die Stadt hat zahlreiche andere Projekte, wie das Stadthausgeviert, die Kammgarn, den Neubau bzw. die Sanierung des KSS-Hallenbades und so weiter. Sie alle binden personelle und vor allem finanzielle Ressourcen.

Weitere Vor- und Nachteile sind in der Vorlage des Stadtrates vom 10. April 2018 auf Seite 11 aufgelistet.

STELLUNGNAHME DES INITIATIVKOMITEES

Nach der kantonalen Abstimmung zum neuen Polizeizentrum im Herblingertal steht fest, dass das wertvolle Klostergeviert inmitten der Altstadt neu genutzt werden kann. Eine Perle im Herzen der Stadt Schaffhausen könnte zum Wohle der gesamten Stadtbevölkerung entwickelt werden. Zum Leidwesen eines grossen Teils der städtischen Bevölkerung plant der Kanton, der jetzige Besitzer des Klostergevierts, dieses wertvolle Stück Land an einen Immobilieninvestor zu verkaufen. Das Areal mit der Grösse eines Fussballfeldes soll zu einem Preis von 7–10 Millionen Franken veräussert werden. Der Kanton verkauft somit sein Tafelsilber ohne finanzielle Nöte. Das ist in unseren Augen unseriös und geht vollständig zulasten der nächsten Generationen. Eine derartige Immobilienpolitik erachten wir als verantwortungslos. Dass zum geplanten Verkauf keine Volksabstimmung auf kantonalen Ebene stattfindet, ist aus demokratischer Sicht höchst bedenklich. In den letzten Jahren hat sich die Stadtbevölkerung immer gegen Landverkäufe gewehrt (Lindli-Areal, Hohberg-Areal etc.). Landverkäufe zulasten der Allgemeinheit werden in der Stadt Schaffhausen nicht mehr toleriert. Umso stossender ist es, dass der Kanton

in Betracht zieht, dieses bedeutende Areal ohne Volksabstimmung an einen privaten Investor zu verkaufen. Es besteht dann die Gefahr, dass grosse Immobilienkonzerne und Investoren das Areal mit einem ausschliesslich profitorientierten Objekt überbauen und eine leblose Betonwüste ohne Mehrwert für die Allgemeinheit schaffen.

Die einzige Möglichkeit, diese Entwicklung zu verhindern, ist die Initiative «zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts». Unsere Initiative garantiert zudem, dass sich die Bevölkerung überhaupt zu einem Verkauf äussern kann. Mit einem Ja zur Initiative wird die Stadt aufgefordert, ihr Herzstück vom Kanton zu übernehmen und zum Wohle der Allgemeinheit zu entwickeln. Die städtischen Finanzüberschüsse der letzten Jahre ermöglichen diesen Kauf. Diese Investition in die Zukunft bietet einmalige Möglichkeiten. Zu erwartende Mieteinnahmen und Baurechtzinsen entlasten die Stadtkasse zudem langfristig und nachhaltig.

Verhindern Sie den Verkauf des wertvollen Klostergevierts im Herzen der Altstadt – stimmen Sie Ja zur Volksinitiative «zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts».

HALTUNG DES STADTRATS

Der Stadtrat teilt mit den Initiantinnen und Initianten das Anliegen, dass zentral gelegene Grundstücke möglichst im Eigentum der öffentlichen Hand bleiben sollen, damit der Einfluss für Entwicklungen ma-

ximal ist und nachhaltig gesichert werden kann.

Der Regierungsrat hat für die Entwicklung des Areals einen eigenen Vorgehensplan. Er hat der Stadt zugesichert, den Stadtrat und die städtischen Planungsbehörden eng in die weitere Entwicklung

miteinzubeziehen. Der Stadtrat begrüsst das Engagement der Kantonsregierung, auf dem städtischen Gemeindegebiet Arealentwicklungen voranzutreiben, so wie es die Stadt für ihre Grundstücke auch tut. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Stadt und der Kanton mit gebündelten Kräften zusammen mehr erreichen können.

Der Stadtrat möchte das Angebot des Regierungsrats annehmen, beim Entwicklungsprojekt aktiv mitzuarbeiten und so die städtischen Interessen einzubringen.

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern deshalb, die Initiative abzulehnen.

HALTUNG DES GROSSEN STADTRATS

Die Vorlage wurde im Grossen Stadtrat kontrovers diskutiert.

Die bürgerlichen Fraktionen (FDP/JF und SVP/JSVP/EDU) empfahlen die Initiative zur Ablehnung und argumentierten, die Stadt besitze schon genügend Entwicklungsareale. Sie warnten vor der unglücklichen, preistreibenden Verhandlungsposition, in welche der Stadtrat durch die Initiative geraten könnte. Auch die Mitte-Fraktion (Grüne SH/CVP/EVP/GLP) äusserte sich kritisch zur Initiative. Grundsätzlich wurde infrage gestellt, ob es Sinn macht, wenn Liegenschaften von einem Gemeinwesen an ein anderes verkauft werden. Statt ungefragt ein Kaufangebot zu unterbreiten, soll sich die Stadt konstruktiv

in den bereits aufgegleisten Zusammenarbeitsprozess einbringen.

Unterstützt wurde die Initiative von den Fraktionen der SP/Juso und der AL. Sie machten geltend, dass nicht sichergestellt sei, dass der Kanton das Areal im Sinne der städtischen Bevölkerung entwickeln wolle und könne. Sie befürchten, dass der Regierungsrat sein Versprechen, das Areal qualitativ zu entwickeln, nicht einhalten wird, und wollen mit der Initiative verhindern, dass das Areal an einen Investor verkauft werden kann, der es nach rein gewinnorientierten Kriterien überbaut.

In der Ratsdiskussion sagten Initiativbefürworterinnen und -befürworter, dass es die Initiative brauche, weil sie mit der kantonalen Politik nicht einverstanden sind und die Volksrechte bei Landabgaben auf kantonaler Ebene zu wenig ausgebaut seien. Nur mit der Initiative könne Druck gemacht werden auf den Kanton. Die Gegnerinnen und Gegner forderten daraufhin die Initiantinnen und Initianten auf, ihr Anliegen im Kantonsrat einzubringen. Eine städtische Volksinitiative sei föderalistisch nicht der richtige Weg, Einfluss auf die Kantonspolitik zu nehmen. Schliesslich stimmten 19 Parlamentarier gegen einen Antrag aus dem Parlament, die Initiative anzunehmen. Eine Minderheit von 12 Grossstadträtinnen und Grossstadträten wollte die Annahme empfehlen.

In der Schlussabstimmung wurde der Vorlage des Stadtrats mit 31:0 Stimmen zugestimmt.

■ ANTRAG

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die «Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts» abzulehnen.

Zur Abstimmung gelangt folgender Text:

«Die Stadt Schaffhausen setzt sich zum Ziel, vom Kanton das historische Klostergeviert zu erwerben und als Eigentümerin in ihrer Hand zu behalten. Zu diesem Zweck nimmt der Stadtrat Verkaufsverhandlungen mit dem Kanton auf und unterbreitet den Kaufvertrag dem Grosse Stadtrat.»

Schaffhausen, 10. April 2018 / 3. Juli 2018

Im Namen des Stadtrats

Der Stadtpräsident:

Peter Neukomm

Die Stadtschreiberin:

Sabine Spross

Im Namen des Grossen Stadtrats

Der Präsident:

Rainer Schmidig

Die Sekretärin:

Sandra Ehrat

KURZFASSUNG

VOLKSINITIATIVE ZUM ERWERB UND DAUERHAFTEN SCHUTZ DES HISTORISCHEN KLOSTERGEVIERTS

Am 25. November 2018 stimmt die städtische Stimmbevölkerung über die «Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts» der Alternativen Liste (AL) ab. Die Initiative wurde am 6. Februar 2018 mit 642 gültigen Unterschriften eingereicht. Damit soll der Stadtrat beauftragt werden, dem Regierungsrat ein Kaufangebot für das Klostergeviert zu unterbreiten. Hauptziel der Initiative ist die langfristige Sicherung des Eigentums der öffentlichen Hand.

Der Regierungsrat hat indessen eigene Pläne zur Entwicklung seines Klostergevierts, welches mittelfristig frei werden wird. Zur Entwicklung des Areals sieht der Regierungsrat einen Wettbewerb mit einem verbindlichen Rahmenplan vor und hat der Stadt öffentlich ein Mitwirkungsrecht zugesichert.

Der Stadtrat teilt mit den Initiantinnen und Initianten zwar die Auffassung, dass es sich beim Klostergeviert um ein wichtiges Areal mit viel Potenzial für die Stadtentwicklung handelt. Der Stadtrat möchte aber mit dem Regierungsrat zusammenarbeiten, denn gemeinsam kann mehr erreicht werden. Der Stadtrat empfiehlt deshalb, der Initiative nicht zuzustimmen.

Im Grossen Stadtrat wurde die Initiative kontrovers diskutiert. Die bürgerlichen Fraktionen und die Mitte empfehlen die Initiative zur Ablehnung. Sie machen geltend, dass die Initiative die Stadt in eine ungünstige, preistreibende Verhandlungsposition bringen würde und dass die Stadt bereits genügend grosse Entwicklungsprojekte habe. Die Stadt habe auch in der jetzigen Situation genügend Einflussmöglichkeiten auf die zukünftige Nutzung.

Die Fraktionen der SP/Juso und der AL befürworten die Initiative. Sie wollen damit verhindern, dass der Kanton das Areal ohne demokratische Mitwirkungsmöglichkeit an einen privaten Investor verkaufen kann. Sie äusserten sich grundsätzlich unzufrieden mit der kantonalen Immobilienpolitik. Diese Haltung warf die Frage auf, ob eine städtische Initiative das richtige Mittel zur Einflussnahme auf die kantonale Politik sei.

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative abzulehnen.