



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen Baufachkommission

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 4. Juni 2024: Entwicklung Areal «Hafeteckel»

Bericht und Antrag der Baufachkommission vom 28. August 2024

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baufachkommission hat die Vorlage des Stadtrats vom 4. Juni 2024: **Entwicklung Areal «Hafeteckel»** an den Sitzungen vom 3. Juli 2024 und 21. August 2024 eingehend und abschliessend beraten.

Dieser Bericht gibt eine kurze Einsicht über die Beratungen in der Baufachkommission.

Beratungsablauf

Die Vorlage wurde durch die Baureferentin SR Dr. Katrin Bernath, den Finanzreferenten SR Daniel Preisig, den Bereichsleiter Stadtplanung Marcel Angele und den Abteilungsleiter Immobilien Florian Keller vorgestellt.

Die ersten Fragen wurden gestellt und alle kompetent beantwortet:

- Wieso kauft die Stadt lediglich ein Drittel der Parzelle GB Nr. 3121 und übernimmt die restliche Grundstücksfläche im Baurecht? Die Antwort lautet, dass drei Eigentümer diese Parzelle besitzen und lediglich ein Eigentümer bereit ist für den Verkauf. Da es für die Arealentwicklung Sinn macht, das ganze Areal zusammen zu entwickeln, schlägt der Stadtrat vor, die restliche Fläche im Baurecht zu übernehmen.
- Ein weiterer Diskussionspunkt war die Schaffung von gemeinnützigem Wohnraum. Da gilt es festzuhalten, dass im Quartierplan der Sonderzone «Ebnet West», zu welcher dieses Areal gehört, ein Nutzungsmix von mindestens 40% Gewerbe/Dienstleistung und maximal 60% Wohnraum vorgeschrieben wird. Dieser Nutzungsmix erschwert die Möglichkeit, für die Realisation des gemeinnützigem Wohnraums.
- Weitere Fragen gab es zum Architekturwettbewerb, zum autoarmen/autofreien Wohnen, zum Quartierplan und zur Veloverkehrsführung.

Eintretensdebatte

Die Rückmeldungen aus den Fraktionen waren alle positiv. Es gab noch ein paar Fragen zu den Eigentumsverhältnissen, zur heutigen Nutzung dieses Areals, zum Kauf von GB Nr. 3125 und zum Nutzungsmix. Alle Frage wurden uns fachkundig beantwortet.

So sind wir mit **7 : 0 Stimmen einstimmig** auf diese Vorlage eingetreten.

Detailberatung

In der Detailberatung gab der Anteil von gemeinnützigem Wohnraum viel zu diskutieren. Es wurde gewünscht, dass vom Wohnraumanteil mindestens 50% gemeinnützig erstellt werden muss. Ein Antrag wurde diesbezüglich in Aussicht gestellt. Der Abteilungsleiter Immobilien klärte uns nochmals auf, dass es theoretisch möglich wäre, in diesem Gebiet 100% Gewerbe- und Dienstleistungsräume zu erstellen. Weiter verwies er darauf, dass Stockwerkeigentum im Baurecht nicht zugelassen ist, weshalb eine Aufteilung für gemeinnützigem Wohnraum kaum möglich wäre.

In der weiteren Diskussion wurde festgehalten, dass diese Wohnlage nicht so attraktiv ist und die Nachfrage nach Gewerbe- und Dienstleistungsräumen in Zukunft stark zunehmen wird. Die Mehrheitsmeinung ist, dass die Stadt zurzeit relativ wenig Land für Gewerbe und Dienstleistung besitzt und wir diese Knappheit nicht noch mit der Auflage von gemeinnützigem Wohnraum zusätzlich verschärfen sollten.

Es wurde diesbezüglich in der Kommission kein Antrag gestellt und mitgeteilt, dass die Gemeinnützigkeit in der Fraktion nochmals besprochen wird. Je nach Diskussionsverlauf in der Fraktion wird allenfalls ein Antrag im Rat gestellt.

Das Ausschreibungsverfahren für das Baurecht gab ebenfalls Anlass zur Diskussion. Hier wurde ein zweistufiges Verfahren verlangt. Der Abteilungsleiter Immobilien klärte uns nochmals über die verschiedenen Ausschreibungsverfahren auf.

Zur Verkehrserschliessung dieses Areals gab es noch einige Fragen. Hier präsentierte uns der Bereichsleiter Stadtplanung den Planungsstand der vorgesehenen Verkehrsführungen (Fussgänger-, Velo- und MIV-Führung) der Fulach- und Ebnatstrasse. Weiter wurde festgehalten, dass diese Verkehrsführung mit der Baurechtsvergabe dieses Areal nichts zu tun hat und es eine rein städtische Angelegenheit ist.

Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung haben die Kommissionsmitglieder den unveränderten Anträgen der Vorlage, mit **4 : 0 Stimmen, bei 3 Enthaltungen**, zugestimmt.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen die Baufachkommission die folgenden Anträge.

Anträge:
(Änderungen sind kursiv und fett)

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 4. Juni 2024 betreffend «Entwicklung Areal Hafeteckel» **sowie vom Bericht und Antrag der Baufachkommission vom 28.08.2024.**
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Kauf des Teilgrundstücks auf GB 3121 im Umfang von ca. 673 m² zum Preis von 814'300 Franken zu den in der Vorlage (Kap. 3.1.2.1) genannten Bedingungen zu.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Übernahme des Baurechts für das Teilgrundstück von GB 3121 im Umfang von ca. 1335 m² zu den in der Vorlage (Kap. 3.1.2.2) genannten Bedingungen zu. Der Grosse Stadtrat ermächtigt den Stadtrat, das Baurecht betreffend Teilgrundstück von GB 3121 auf erstes Verlangen der Baurechtsgeberin käuflich zu erwerben.
4. Der Grosse Stadtrat ermächtigt und beauftragt den Stadtrat, das Areal «Hafeteckel» (GB Nr. 3121, 3122 und 3123) gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 4.2) im Baurecht zu vergeben.

Für die Baufachkommission:
Der Präsident



Markus Leu

Hemmental, 28.08.2024