

STADTRAT

Stadthaus
Postfach 1000
CH-8201 Schaffhausen
T + 41 52 632 51 11
F + 41 52 632 52 53
www.stadt-schaffhausen.ch

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 7. Juli 2020

**Kleine Anfrage Lukas Ottiger,
«Kammgarn West: Fakten oder Fake News an der Parteiversammlung der
FDP?» (Nr. 31/2020)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 29. Juni 2020 hat Grossstadtrat Lukas Ottiger eine Kleine Anfrage zur Parolenfassung der FDP zur Vorlage «Entwicklung Kammgarnareal» eingereicht.

Einleitende Bemerkung: Der Stadtrat beantwortet grundsätzlich nur Sachfragen und enthält sich einer Beurteilung oder Kommentierung von Medienberichterstattungen resp. von Meinungen oder Parolen von Einzelpersonen oder politischer Parteien.

Der Stadtrat beantwortet vorliegend die einzelnen Fragen wie folgt:

1. *Gibt es zwischen Stadt und Kanton Schaffhausen eine Absprache, dass entgegen dem zur Abstimmung gebrachten Nutzungsmix (PH 2+3 Stockwerk) ein weiteres Stockwerk der PH zur Verfügung gestellt werden soll?*

Nein. Der Regierungsrat beabsichtigt, das 2. und 3. Obergeschoss des Kammgarn Westflügels für den Umzug der Pädagogischen Hochschule (PHSH) zu erwerben. Dadurch kann die PHSH im Wettbewerb um Studierende mit grosszügigen Räumlichkeiten an einer gut erschlossenen Lage zwischen Altstadt und Rhein aufgewertet werden.

Das 4. Obergeschoss bleibt im Eigentum der Stadt Schaffhausen und soll an Unternehmen vermietet werden, welche zu den übrigen Nutzungen im Westflügel passen. Die Ansiedlung von Unternehmen, welche mit Unterstützung durch die

Wirtschaftsförderung von Stadt und Kanton erfolgen wird, vervollständigt den attraktiven öffentlich-wirtschaftlichen Nutzungsmix im Kammgarn Westflügel. Zudem trägt die Entwicklung des Kammgarnareals dadurch auch zur Standortentwicklung und dem Schaffen von Arbeitsplätzen bei.

2. *Falls ja...*

- a. *Wo und mit welchem Wortlaut ist das festgehalten?*
- b. *Wieso hat davon ausschliesslich die FDP Kenntnis?*

Es bestehen keine Absichten, das 4. Obergeschoss anders zu nutzen, als oben beschrieben.

Das Nutzungskonzept für den Kammgarn Westflügel ist in der Vorlage des Stadtrats vom 6. August 2019 ausführlich beschrieben und wird auch im Abstimmungsmagazin aufgezeigt werden. Dadurch geht der Stadtrat auch eine Verpflichtung ein, das vorgesehene Nutzungslayout umzusetzen.

3. *Gemäss der Lehre ist das Baurecht Grundstücken und nicht Gebäudehüllen vorbehalten. Wäre die Übertragung der Gebäudehülle an einen privaten Immobilieninvestor deshalb in juristischem Sinne als Immobilienverkauf zu taxieren, welcher nicht dem Baurecht unterliegt?*

Das Baurecht ist ein Dienstbarkeitsrecht, auf fremdem Grundstück ein Bauwerk im Eigentum des Dienstbarkeitsberechtigten (Baurechtsnehmer) zu errichten oder beizubehalten. Wenn bei der Errichtung des Baurechts bereits eine Baute auf dem baurechtsbelasteten Grundstück steht, geht das Eigentum an der Baute mit der Eintragung des Baurechts im Grundbuch auf den Bauberechtigten über. In diesem Fall wird im Baurechtsvertrag der Übergang des Gebäudeeigentums entsprechend den kaufvertraglichen Grundsätzen, d.h. getrennte Entschädigung für den Gebäudewert, geregelt. Mit anderen Worten muss die Baute auf einem Baurechtsgrundstück käuflich erworben werden. Im Gegensatz zum ordentlichen Liegenschaftsverkauf, bei welchem das Eigentum sowohl am Grundstück als auch dem darauf stehenden Gebäude übertragen wird, verbleiben der Stadt in diesem Fall Möglichkeiten der Einflussnahme, weil sie Eigentümerin des Landes bleibt.

Gemäss den städtischen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht (RSS 700.4) sind bestehende Bauwerke und Anlagen gemäss Verkehrswertschätzung durch das Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) zu entschädigen. Ein Baurecht wird demnach an einem Grundstück errichtet, wobei es ohne weiteres sein kann, dass auf dem Baurechtsgrundstück bereits ein Gebäude vorhanden ist. Dass dieses sodann durch den Baurechtsberechtigten erworben werden muss, ist unumstritten.

Im vorliegenden Fall bedeutet dies also, dass bei einer Baurechtslösung der Westflügel, also das Gebäude, an einen Baurechtsnehmer verkauft werden müsste, und nur das Land auf dem das Gebäude steht, im Eigentum der Stadt verbleiben würde.

4. *Wäre bei einem Heimfall des Baurechts (auf dem Grundstück) die Stadt verpflichtet, das sich zu diesem Zeitpunkt darauf befindliche Gebäude vom privaten Immobilieninvestor zum Marktwert zurückzukaufen?*

Bei einem Heimfall des Baurechts muss die Stadt dem bisherigen Bauberechtigten für die heimfallenden Bauwerke grundsätzlich eine angemessene Entschädigung leisten, so sieht es das ZGB vor. Die konkrete Höhe der Heimfallentschädigung ist vertraglich zu regeln. Hierbei hält sich der Stadtrat an die Baurechtsrichtlinien, wonach ein Prozentwert des dannzumaligen Verkehrswertes der auf den Baurechtsflächen errichteten Bauwerke, ermittelt durch das Amt für Grundstückschätzungen, vertraglich festzuhalten ist.

5. *Wieso soll eine Investition in eine Immobilie an bester Lage bei ausreichenden Kapitalreserven (gemäss Rechnung 2019 gegeben) zu einer Steuererhöhung führen — zumal die Abschreibung der Investition auf 25 Jahren festgelegt ist?*

Die Investition in die Entwicklung des Kammgarnareals führt nicht zu einer Steuererhöhung, denn der Steuerfuss wird nicht aufgrund einzelner städtischer Investitionsprojekte bestimmt, sondern im Budgetprozess unter Berücksichtigung aller prognostizierter Einnahmen und Ausgaben sowie des Finanzplans.

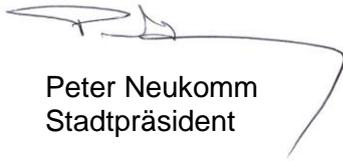
Für die Entwicklung des Kammgarnareals beantragt der Stadtrat einen Rahmenkredit von 31.24 Mio. Franken. Bei einem Verkauf von zwei Stockwerken an den Kanton (kantonale Volksabstimmung am 30. August 2020), der hälftigen Beteiligung der IWC an den Kosten des Baus der Tiefgarage und Fondsentnahmen verbleiben von der Stadt zu tragende Nettoinvestitionen von 14.88 Mio. Franken. Diese sind aufgrund der aktuell soliden finanziellen Lage der Stadt tragbar. Der Investition steht ein Nettovermögen der Stadt gegenüber von 251.4 Mio. Franken. Neben den Abschreibungen gibt es weitere Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung. Beim Verwaltungsliegenschaftenteil (Bibliothek, Ludothek, Hof) fallen Betriebs- und Unterhaltskosten an. Entgegengerechnet werden können die Einnahmen aus der freigespielten Liegenschaft Agnesenschütte, welche im Baurecht abgegeben wird (Verkaufserlös Gebäude, Baurechtszinsen) sowie die Einnahmen aus dem Finanzliegenschaftenteil und der Tiefgarage.

6. *Würde die Stadt Schaffhausen, bei einem Verkauf der Liegenschaft an private Immobilieninvestoren, auf die zugeflossene Liquidität zusätzliche Negativzinsen an Banken entrichten müssen (vorausgesetzt einer, gemäss Analysten, anhaltenden Tiefzinsphase)?*

Der Bestand an flüssigen Mitteln der Stadt Schaffhausen unterliegt grossen saisonalen Schwankungen. Zu Beginn der zweiten Jahreshälfte erfolgen vermehrt Steuereingänge, welche in der aktuellen Tiefzinsphase zu negativen Zinsbelastungen führen können. Demgegenüber stehen projektphasen-abhängige Ausgaben für Investitionen oder auch an vertragliche Termine gebundene Darlehensrückzahlungen. Die Stadt Schaffhausen gleicht diese Schwankungen durch ein Cash-Pooling für sämtliche städtischen Werke und Betriebe (primär SH POWER und die Verkehrsbetriebe) sowie für nahestehende Unternehmen (Kläranlageverband) aus und reduziert negative Einflüsse durch ein aktives Cash-Management (z.B. durch die tägliche Bewirtschaftung der Kontokorrent-Konti, durch valuta-optimierte Rechnungsstellungen bzw. Rechnungszahlungen oder auch die Aufnahme von Festgeldern). Insofern kann der Verkauf kurzfristig zu einer erhöhten Negativzinsbelastung führen, jedoch ist – in Abhängigkeit der vorgenannten Variablen – durchaus auch denkbar, dass eine solche gänzlich ausbleibt, dies auch aufgrund der in den nächsten Jahren geplanten Investitionen in die öffentliche Infrastruktur, welche eine Neuaufnahme von Fremdkapital zur Folge haben wird.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Marijo Caleta
Stadtschreiber i.V.