

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 10. Juni 2025

**Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt
(Altstadtinitiative)»**

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat die Vorlage zum Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)».



1. Zusammenfassung

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat auftragsgemäss einen Gegenvorschlag zur Altstadtinitiative. Der Stadtrat empfiehlt den Gegenvorschlag zur Annahme und die Initiative zur Ablehnung.

Am 12. Mai 2023 reichte die SP Stadt Schaffhausen ein Volksbegehren mit dem Titel «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)» mit 693 gültigen Unterschriften ein. Der Grosse Stadtrat beschloss am 2. Juli 2024, den Stadtrat mit der Ausarbeitung eines Gegenvorschlages zu beauftragen.

Der Gegenvorschlag nimmt das Hauptanliegen der Initiative auf, nämlich die Stärkung der demokratischen Mitsprache bei Liegenschaftsverkäufen im sensiblen Altstadtbereich. Dazu werden die Schwellenwerte, woraus sich die Kompetenzen für den Stadtrat, den Grossen Stadtrat und das Referendum ableiten, für die Altstadt neu tiefer angesetzt. Zudem wird mit der Grundstücksfläche ein neues, zusätzliches Schwellenwertkriterium eingeführt. Verkäufe innerhalb des Altstadtperimeters müssen damit neu schon ab einem Wert von 750'000 Franken (bisher: 1 Mio. Fr.) und/oder einer Grundfläche von 100 m² (bisher: kein Schwellenwert) vom Grossen Stadtrat bewilligt werden. Für das fakultative Referendum gelten die Schwellenwerte von 1.5 Mio. Fr. (bisher: 2 Mio. Fr.) und 200 m² Grundfläche. Arrondierungen bleiben damit im Unterschied zur Initiative weiterhin ohne parlamentarische Bewilligungsprozesse möglich. Zudem wird neu in der Altstadt zwischen Baurechtsvergaben und Verkäufen unterschieden.

Die Initiative fordert ein grundsätzliches Verkaufsverbot von Grundstücken und Gebäuden in der Altstadt, welches auch Baurechtsvergaben betrifft. Ausnahmen sind zwar möglich, aber nur mittels Parlamentsbeschluss unter Vorbehalt des Referendums. Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat waren in der Vergangenheit ohnehin sehr zurückhaltend bei der Veräusserung von Immobilien an strategischen Standorten wie der Altstadt. Aus Sicht des Stadtrates wirkt ein generelles Verbot trotzdem zu einschränkend. Oberstes Ziel der städtischen Immobilienpolitik ist die gedeihliche Entwicklung der Stadt, und dies kann situativ auch in Zusammenarbeit mit Dritten sinnvoll sein. Ein generelles Verbot verhindert zudem auch Kleingeschäfte wie Arrondierungen oder macht sie zumindest unverhältnismässig aufwändig. Ein zentraler Nachteil der Initiative ist aus Sicht des Stadtrates, dass damit auch Baurechtsabgaben verhindert oder zumindest deutlich erschwert werden.

Mit dem Gegenvorschlag wird das Hauptziel der Initiative erreicht, ohne dass der Spielraum der Stadt in der Immobilienpolitik unnötig eingeschränkt wird.

Nach der Beratung durch den Grossen Stadtrat gelangt die Vorlage zur Volksabstimmung.

Inhalt

1.	Zusammenfassung	2
2.	Ausgangslage	4
2.1	Vorgeschichte	4
2.2	Immobilien- und Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen	4
2.3	Liegenschafts-Geschäfte in der Altstadt	5
2.4	Aktuelle Kompetenzregelung für Immobiliengeschäfte.....	6
3.	Volksinitiative	6
3.1	Wortlaut der Initiative	6
3.2	Ziele der Initiative.....	7
3.3	Argumente	7
4.	Gegenvorschlag	7
4.1	Übersicht.....	7
4.2	Anpassung der Verfassung	9
4.3	Erläuterungen zu den Bestimmungen	10
4.3.1	Art. 2b Abs. 1: Programmartikel zur Altstadt.....	10
4.3.2	Art. 2b Abs. 2: Differenzierte Kompetenzdefinition für Liegenschaftsverkäufe in der Altstadt.....	10
4.3.3	Art. 2b Abs. 3: Regelung für Baurechtsvergaben in der Altstadt	11
4.3.4	Art. 25 lit. g, Art. 27 Abs. 1 lit. c und Art. 44 lit. c: Verweise.....	11
5.	Verfahren	11
6.	Würdigung.....	11
	Anträge:	12

2. Ausgangslage

2.1 Vorgeschichte

Am 12. Mai 2023 reichte die SP Stadt Schaffhausen ein Volksbegehren mit dem Titel «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)» mit 693 gültigen Unterschriften ein.

Der Stadtrat verabschiedete am 7. November 2023 eine Vorlage¹ an den Grossen Stadtrat, in welcher er beantragte, der Initiative einen Gegenvorschlag gegenüberzustellen.

Der Grosse Stadtrat folgte mit Beschluss vom 2. Juli 2024² dem Antrag des Stadtrates und beauftragte diesen, einen Gegenvorschlag auszuarbeiten. 17 Ratsmitglieder stimmten für einen Gegenvorschlag, 12 dagegen und 4 enthielten sich der Stimme.

Für die Ausarbeitung des Gegenvorschlags setzte der Grosse Stadtrat eine Frist von elf Monaten (2. Juni 2025)³. Für die Beratung und Verabschiedung durch den Stadtrat wurde die Volksabstimmung zur Wohnrauminitiative vom 18. Mai 2025 abgewartet.

2.2 Immobilien- und Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen

Die Immobilien- und Bodenpolitik war und ist in der Stadt Schaffhausen ein kontrovers diskutiertes Thema.

Tabelle 1: Städtische Volksabstimmungen zur Immobilien- und Bodenpolitik der letzten acht Jahre

	Datum	Abstimmung	
1	17.04.2016	Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»	58% Nein
2	17.04.2016	Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum»	57% Nein
3	17.04.2016	Volksinitiative «Landverkäufe vors Volk»	53% Nein
4	05.06.2016	Variantenabstimmung für Vergabeart des frei werdenden Grundstücks Werkhof Lindli	63% Variantenentscheid für Baurecht
5	23.09.2018	Aufwertung des Baurechtes, Gegenvorschlag zur zurückgezogenen Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen»	70% Ja

¹ Vgl. Vorlage des Stadtrates vom 7. November 2023 betreffend Botschaft zur Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)

² Vgl. Protokoll des Grossen Stadtrates vom 02.07.2024

³ Vgl. Protokoll des Grossen Stadtrates vom 02.07.2024, Traktandum 1, Beschlussziffer 3

6	25.11.2018	Volksinitiative zum Erwerb und dauerhaften Schutz des historischen Klostergevierts	51% Ja
7	18.05.2025	Volksinitiative zur «Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»	50.5% Nein

Hinzu wurden zahlreiche parlamentarische Vorstösse eingereicht.

2.3 **Liegenschafts-Geschäfte in der Altstadt**

In nachfolgender Tabelle sind die Baurechtsabgaben und Verkäufe seit 2014 und die aktuell geplanten Liegenschaftengeschäfte (ohne kleinere Sanierungen) aufgeführt.

Tabelle 2: Seit 2014 vollzogene und geplante Liegenschaftsentwicklungen (Baurecht, Verkauf, eigene Entwicklung)

Jahr	Art der Entwicklung	Liegenschaft	Partner
2014-15	Eigene Entwicklung	Tanne 7	
2017-19	Eigene Entwicklung	Hotel Tanne	
2020	Baurechtsabgabe	Hofhaus Tanne	Hans Graf, später Umschreibung auf Dejan Mikavica
2021	Baurechtsabgabe	Stadthausgeviert Nordteil	Bolli & Böcherer AG
2021	Baurechtsabgabe	Rheinschulhaus	Stiftung Forum für Weiterbildung
2021-25	Eigene Entwicklung	Stadthaus (mit Verwaltungsneubau und Eckstein)	
2022	Stockwerkverkauf	Kammgarn West	Kanton Schaffhausen
2024-26	Eigene Entwicklung	Kammgarn West	
2024	Eigene Entwicklung	Haus zum Ritter	
2025/26	Eigene Entwicklung	Haus zum Freudenfels	
20225/26	Eigene Entwicklung	Haus zum Käfig	
geplant 2026	Baurechtsabgabe	Oberhaus	Genossenschaft Eins
geplant 2026	Baurechtsabgabe	Pfarrhof (Gebäude an der Ecke Pfarrhofgasse und Bachstrasse)	Schweizerisches Rotes Kreuz SH
geplant	Baurechtsabgabe	Liegenschaft Ringkengässchen 5	(noch offen, Umschreibung geplant)
geplant	Eigene Entwicklung	Grosses Haus	
geplant 2025/26	Eigene Entwicklung oder Baurechtsabgabe	Kirchhofareal (Bau 59, altes Feuerwehrdepot)	

2.4 Aktuelle Kompetenzregelung für Immobiliengeschäfte

Folgende Kompetenzen gelten für die Abgabe von Liegenschaften, und zwar ungeachtet der Zone oder des Ortes:

Tabelle 3: Aktuelle Schwellenwerte für Immobiliengeschäfte

		Stadtrat	Grosser Stadtrat abschliessend	Grosser Stadtrat mit fak. Referendum
Baurechtsabgabe	Landwert	bis 1 Mio. Fr.	> 1 Mio. Fr.	-
	Gebäudewert	bis 1 Mio. Fr.	> 1 Mio. bis 2 Mio. Fr.	> 2 Mio. Fr.
Verkauf	Wert von Land und Gebäude			

Darüber hinaus existiert für den Kauf von Liegenschaften mit dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb eine Sonderkompetenz.

3. Volksinitiative

3.1 Wortlaut der Initiative

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die Verfassung der Stadt Schaffhausen (RSS 100.1) wird folgendermassen geändert:

Art. 2b (Altstadt)

¹ Die Stadt anerkennt die zentrale Bedeutung ihrer historischen Altstadt und sorgt dafür, dass diese langfristig als vielfältiger Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort zugänglich und erhalten bleibt.

² a) Zur Erreichung dieses Ziels werden Grundstücke und Gebäude im Eigentum der Stadt, die sich in der Altstadtzone befinden, grundsätzlich nicht veräussert.

b) In begründeten Fällen kann der Grosse Stadtrat in der Altstadtzone liegende Grundstücke und Gebäude veräussern. Solche Beschlüsse unterstehen in Abweichung zu den ordentlichen Zuständigkeitsvorschriften stets dem fakultativen Referendum.

3.2 **Ziele der Initiative**

Die Initiative fordert in einem programmatischen Verfassungsartikel, dass die Stadt Schaffhausen die Bedeutung ihrer historischen Altstadt anerkennt und dafür sorgt, dass diese langfristig als vielfältiger Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort erhalten bleibt.

Um der Forderung Nachdruck zu verleihen, verlangen die Initianten eine Einschränkung der Immobilien- und Bodenpolitik: Die Veräusserung von Grundstücken und Gebäuden in der Altstadt durch die Stadt soll grundsätzlich verboten werden. Ausnahmen sollen möglich sein, wobei die jeweiligen Beschlüsse des Grossen Stadtrates ungeachtet des Land- und Gebäudewertes dem fakultativen Referendum unterstehen.

3.3 **Argumente**

Der Unterschriftenbogen selbst enthält kein Argumentarium.

An der Unterschriftenübergabe am 12. Mai 2023 argumentierten die Initiantinnen und Initianten damit, dass der Verkauf von Altsstadthäusern verhindert werden soll und der städtischen Stimmbevölkerung eine grössere Mitsprache gewährt werden soll⁴.

4. **Gegenvorschlag**

Entsprechend dem Auftrag des Grossen Stadtrats hat der Stadtrat einen Gegenvorschlag ausgearbeitet.

Der Gegenvorschlag nimmt das Hauptanliegen der Initiative, nämlich die demokratische Mitsprache bei Landgeschäften im sensiblen Altstadtbereich zu stärken, auf. Dazu werden die Schwellenwerte im Altstadtbereich gesenkt und zudem ein Flächenkriterium aufgenommen. Der Gegenvorschlag nimmt zudem die in der vorberatenden Spezialkommission aufgeworfene Idee auf, Baurechtsabgaben mit einfacheren Prozessen zu gestalten als Verkäufe.

4.1 **Übersicht**

Der Gegenvorschlag besteht aus einem allgemeinen Programmartikel zur Altstadt und einer neuen, differenzierten Kompetenzregelung für Verkäufe innerhalb des Altstadtperimeters.

❶ **Allgemeiner Programmartikel zur Altstadt**

Analog der Formulierung des Initiativtextes wird ein allgemeiner Programmartikel zur zentralen Bedeutung der historischen Altstadt als Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Veranstaltungsort aufgenommen.

⁴ Vgl. Artikel in den Schaffhauser Nachrichten vom 12.05.2023 mit dem Titel «Altstadt-Initiative eingereicht: SP Stadt Schaffhausen will Verkauf historischer Gebäude stoppen», <https://www.shn.ch/region/stadt/2023-05-12/altstadt-initiative-eingereicht-sp-stadt-schaffhausen-will-verkauf>

② **Erhöhung der demokratischen Mitsprache bei Verkäufen in der Altstadt**

Die demokratische Mitsprache bei Verkäufen in der Altstadt wird erhöht. Diese Stärkung der demokratischen Mitsprache wird erreicht

- durch die Senkung der für die Kompetenzregelung bestehenden, massgebenden Schwellenwerte beim Liegenschaftswert. Neu müssen Verkäufe im Altstadtperimeter schon ab einem Liegenschaftswert von 750'000 Fr. (statt 1 Mio. Fr.) vom Grossen Stadtrat bewilligt werden und unterstehen zudem neu schon ab 1.5 Mio. Fr. (statt 2 Mio. Franken) dem fakultativen Referendum;
- durch die Einführung der Grundfläche als neues, zusätzliches Schwellenwertkriterium. Ab einer Grundfläche von 100 m² müssen Verkäufe in der Altstadt neu vom Grossen Stadtrat genehmigt werden. Für das fakultative Referendum gilt der Schwellenwert von 200 m² Grundfläche.

Die beiden Schwellenwerte müssen nicht kumulativ erfüllt sein, es reicht aus, wenn einer der beiden Werte überschritten wird.

Tabelle 4: Ergänzte Schwellenwerte für Immobiliengeschäfte

<u>Geschäft</u>	<u>Schwellenwert-Kriterium</u>	Stadtrat	Grosser Stadtrat abschliessend	Grosser Stadtrat mit fak. Referendum
Baurechts-abgabe	Landwert	bis 1 Mio. Fr.	> 1 Mio. Fr.	-
	Gebäudewert	bis 1 Mio. Fr.	> 1 Mio. bis 2 Mio. Fr.	> 2 Mio. Fr.
Verkauf ausserhalb der Altstadt	Wert von Land und Gebäude			
Verkauf innerhalb der Altstadt	Wert von Land und Gebäude	bis 750'000 Fr.	> 750'000 Fr. bis 1.5 Mio. Fr.	> 1.5 Mio. Fr.
		<i>und/oder</i>	<i>und/oder</i>	<i>und/oder</i>
	Grundfläche	bis 100 m ²	> 100 m ² bis 200 m ²	> 200 m ²

Mit dieser Umsetzung wird sichergestellt, dass die demokratische Mitsprache verstärkt wird, und zwar ohne dass Arrondierungen (Kleinflächen) bereits zu parlamentarischen Bewilligungsprozessen führen.

Für Baurechtsabgaben gelangen auch in der Altstadt die ordentlichen Schwellenwerte zur Anwendung.

4.2 Anpassung der Verfassung

Die Umsetzung der in Kap. 4.1 beschriebenen Kernelemente erfolgt durch die Ergänzung bzw. Anpassung der Verfassung wie folgt.

Tabelle 5: Anpassungen der Verfassung mit Gegenvorschlag

Bestehende Fassung	Neue Fassung	
<i>bisher nicht vorhanden</i>	<p>Art. 2b Liegenschaftsgeschäfte im Altstadtperimeter</p> <p>¹ Die Stadt anerkennt die zentrale Bedeutung ihrer historischen Altstadt und sorgt dafür, dass diese langfristig als vielfältiger Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort zugänglich und erhalten bleibt.</p> <p>² In Abweichung von der ordentlichen Kompetenzordnung gelten bei Liegenschaftsverkäufen im Altstadtperimeter folgende Zuständigkeiten:</p> <p>a) Liegenschaftsverkäufe im Altstadtperimeter bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat, wenn die Grundfläche 100 m² oder der Liegenschaftswert 750'000 Franken übersteigt.</p> <p>b) Liegenschaftsverkäufe im Altstadtperimeter stehen unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, wenn die Grundfläche 200 m² oder der Liegenschaftswert 1.5 Mio. Franken übersteigt.</p> <p>³ Für Baurechtsvergaben im Altstadtperimeter gelten die ordentlichen Kompetenzen nach Art. 27 Abs. 1 lit. d sowie Art. 44 lit. I der Stadtverfassung.</p>	<p>①</p> <p>②</p> <p>③</p>
<p>Art. 25 Geschäfte unter Referendumsvorbehalt</p> <p>Der Grosse Stadtrat entscheidet über folgende Geschäfte unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (...)</p> <p>g) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert von über 2 Mio. Franken; (...)</p>	<p>Art. 25 Geschäfte unter Referendumsvorbehalt</p> <p>Der Grosse Stadtrat entscheidet über folgende Geschäfte unter Vorbehalt des fakultativen Referendums (...)</p> <p>g) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert von über 2 Mio. Franken; vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2;</p>	④

<p>Art. 27 übrige Geschäfte ¹ Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über (...) c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Werte von 1 Mio. bis 2 Mio. Franken; (...)</p>	<p>(...) Art. 27 übrige Geschäfte ¹ Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über (...) c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Werte von 1 Mio. bis 2 Mio. Franken; vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2; (...)</p>	<p>④</p>
<p>Art. 44 übrige Geschäfte Der Stadtrat entscheidet abschliessend über folgende Geschäfte: (...) c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert bis 1 Mio. Franken; (...)</p>	<p>Art. 44 übrige Geschäfte Der Stadtrat entscheidet abschliessend über folgende Geschäfte: (...) c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert bis 1 Mio. Franken; vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2; (...)</p>	<p>④</p>

4.3 Erläuterungen zu den Bestimmungen

4.3.1 Art. 2b Abs. 1: Programmartikel zur Altstadt

- ① Analog zur Volksinitiative wird in der Verfassung ein Programmartikel zur zentralen Bedeutung der Altstadt eingefügt.

4.3.2 Art. 2b Abs. 2: Differenzierte Kompetenzdefinition für Liegenschaftenverkäufe in der Altstadt

- ② Für die Altstadt werden für Liegenschaftsverkäufe (nicht aber Baurechtsvergaben) spezielle, tiefere Schwellenwerte definiert, um so die demokratische Mitsprache im sensiblen Altstadtbereich zu erhöhen. Neben dem Liegenschaftswert wird auch die Grundfläche als Kriterium aufgeführt. Auf diese Weise bleibt sichergestellt, dass Arrondierungen von Kleinflächen weiterhin in der Kompetenz des Stadtrats durchgeführt werden können.

Als Altstadtbereich gilt die «Altstadtzone» (A)⁵. Bei einer allfälligen Anpassung des Zonenplanes ändert sich auch der Geltungsbereich der Bestimmung. Die «Ergänzungszone für die Altstadt» (E) und die «Dorfkernzone» (D) gehören nicht dazu.

⁵Vgl. aktueller Zonenplan der Stadt Schaffhausen (https://www.stadt-schaffhausen.ch/_docn/3942394/Stadt_Schaffhausen_Zonenplan_09.06.2016_raster_opt.pdf)

4.3.3 Art. 2b Abs. 3: Regelung für Baurechtsvergaben in der Altstadt

- ③ Im Unterschied zu Verkäufen sollen für Baurechtsvergaben auch im Altstadtbereich weiterhin die ordentlichen Kompetenzregelungen gelten. Dieser Regelung zugrunde liegt die Tatsache, dass die Mitsprache der Stadt als Baurechtsgeberin bei Baurechtsabgaben nach wie vor in einem beschränkten Rahmen gegeben ist: Erstens braucht der Baurechtsnehmer bei einer baulichen oder nutzungsbezogenen Entwicklung, welche eine Baubewilligung benötigt, das Einverständnis der Stadt als Baurechtsgeberin. Zweitens fällt das Gebäude am Ende der Baurechtsdauer – beim so genannten Heimfall – wieder an die Stadt zurück.

4.3.4 Art. 25 lit. g, Art. 27 Abs. 1 lit. c und Art. 44 lit. c: Verweise

- ④ Da der neue Art. 2b im Abschnitt "I. Allgemeines" angeordnet wird und neben dem Programmartikel auch Kompetenzbestimmungen (Abs. 2 und 3) enthält, werden bei den ordentlichen Kompetenzbestimmungen Verweise angebracht. Diese dienen dem einfachen Verstehen der Kompetenzvorschriften, der besseren Leserlichkeit der Verfassung und damit der Rechtssicherheit.

5. Verfahren

Nach Art. 77 des Schaffhauser Wahlgesetzes (SR 160.100) hat der Grosse Stadtrat sechs Monate Zeit für die Beratung des Gegenvorschlages. Anschliessend muss innert sechs Monaten die Volksabstimmung durchgeführt werden.

Das Initiativkomitee hat das Recht, die Initiative zurückzuziehen. In diesem Fall gelangt nur der Gegenvorschlag zur Abstimmung.

6. Würdigung

Der Stadtrat beantragt, den Gegenvorschlag mit der Empfehlung auf Zustimmung den Stimmberechtigten vorzulegen. Die Initiative empfiehlt er abzulehnen.

Der Stadtrat teilt zwar mit den Initiantinnen und Initianten die Einschätzung, dass die historische Altstadt für Schaffhausen eine besondere Bedeutung hat. Er wird sich weiterhin für eine lebendige Altstadt einzusetzen, z.B. im Rahmen der Innenstadtentwicklung und mit der Pflege und Aufwertung des öffentlichen Raums. Weiter beurteilt der Stadtrat die Einschränkungen beim Verkauf und bei der Baurechtsabgabe von Grundstücken und Gebäuden in der Altstadtzone als erhebliches Hindernis für eine wirkungsvolle Immobilienpolitik. Auch wenn der Stadtrat und der Grosse Stadtrat äusserst zurückhaltend sind bei der Veräusserung von Immobilien an strategischen Standorten wie der Altstadt (vgl. Kap. 2.3), wirkt ein generelles Verbot zu einschränkend. Die Stadt muss entsprechend den Möglichkeiten im Immobilienmarkt flexibel agieren können. Oberstes Ziel der städtischen Immobilienpolitik ist die gedeihliche Entwicklung der Stadt, und dies soll im Bedarfsfall auch künftig in Zusammenarbeit mit Dritten möglich sein, insbesondere

auch bei Tauschgeschäften. Ein generelles Verbot verhindert zudem auch Kleingeschäfte wie Arrondierungen oder macht sie zumindest unverhältnismässig aufwändig. Als ein zentraler Nachteil der Initiative erweist sich aus Sicht des Stadtrates, dass damit auch Baurechtsabgaben verhindert oder zumindest deutlich erschwert werden.

Mit dem Gegenvorschlag werden die Kompetenzen für Liegenschafts- und Landgeschäfte neu innerhalb und ausserhalb der Altstadtzone differenziert geregelt. Konkret werden die für die Kompetenzen des Stadtrats und des Grossen Stadtrats massgeblichen Schwellenwerte beim Liegenschaftswert in der Altstadt tiefer angesetzt. Zudem wird mit der Grundstücksfläche ein neues, zusätzliches Schwellenwertkriterium eingeführt. Damit kann das berechnete Hauptanliegen der Initiative, nämlich die Stärkung der demokratischen Mitsprache im sensiblen Altstadtbereich, erfüllt werden. Arrondierungen bleiben damit im Gegensatz zur Initiative weiterhin ohne parlamentarische Bewilligungsprozesse möglich. Zudem wird neu in der Altstadt zwischen Baurechtsvergaben und Verkäufen unterschieden. Mit dem Gegenvorschlag wird das Hauptziel der Initiative erreicht, ohne dass der Spielraum der Stadt in der Immobilienpolitik unnötig eingeschränkt wird.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellt Ihnen der Stadtrat folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 27. Mai 2025 betreffend Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)».
2. Die «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)» wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Ablehnung unterbreitet.
3. Der Initiative wird folgender Gegenvorschlag gegenübergestellt:

Die Stadtverfassung vom 25. September 2011 (RSS 100.1) wird wie folgt geändert (Ergänzungen in roter Schrift):

Art. 2b Liegenschaftsgeschäfte im Altstadtperimeter

¹ Die Stadt anerkennt die zentrale Bedeutung ihrer historischen Altstadt und sorgt dafür, dass diese langfristig als vielfältiger Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort zugänglich und erhalten bleibt.

² In Abweichung von der ordentlichen Kompetenzordnung gelten bei Liegenschaftsverkäufen im Altstadtperimeter folgende Zuständigkeiten:

- a) Liegenschaftsverkäufe im Altstadtperimeter bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat, wenn die Grundfläche 100 m² oder der Liegenschaftswert 750'000 Franken übersteigt.
- b) Liegenschaftsverkäufe im Altstadtperimeter stehen unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, wenn die Grundfläche 200 m² oder der Liegenschaftswert 1.5 Mio. Franken übersteigt.

³ Für Baurechtsvergaben im Altstadtperimeter gelten die ordentlichen Kompetenzen nach Art. 27 Abs. 1 lit. d sowie Art. 44 lit. I der Stadtverfassung.

Art. 25 Geschäfte unter Referendumsvorbehalt

Der Grosse Stadtrat entscheidet über folgende Geschäfte unter Vorbehalt des fakultativen Referendums

(...)

g) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert von über 2 Mio. Franken; **vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2;**

(...)

Art. 27 übrige Geschäfte

¹ Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über

(...)

c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Werte von 1 Mio. bis 2 Mio. Franken; **vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2;**

(...)

Art. 44 übrige Geschäfte

Der Stadtrat entscheidet abschliessend über folgende Geschäfte:

(...)

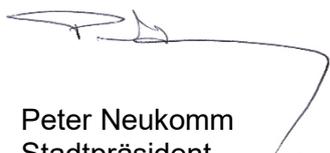
c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert bis 1 Mio. Franken; **vorbehalten bleiben die Bestimmungen nach Art. 2b Abs. 2;**

(...)

4. Der Gegenvorschlag wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.
5. Für den Fall, dass sowohl die Volksinitiative als auch der Gegenvorschlag angenommen werden, empfiehlt der Grosse Stadtrat dem Gegenvorschlag in der Stichfrage den Vorzug zu geben.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES


Peter Neukomm
Stadtpräsident


Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin