

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 28. Oktober 2025

Erweiterung Hallensportzentrum Schweizersbild

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet dem Grossen Stadtrat eine Vorlage zur Erweiterung
des Hallensportzentrums Schweizersbild.



1. Zusammenfassung

Die BBC-Arena im Schweizersbild soll mit zwei neuen Grossturnhallen, Räumlichkeiten für den Tischtennisclub, einer unterirdischen Leichtathletik-Laufbahn, Indoor Beachvolleyball, zusätzlichen Zimmern und Gruppenunterkünften sowie einer Tiefgarage erweitert werden.

Das Investitionsvolumen beträgt 40.2 Mio. Franken. Stadt und Kanton Schaffhausen unterstützen die Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS) bei diesem für den Schul- und Vereinssport wertvollen Erweiterungsprojekt.

1.1 Heutige BBC-Arena

Im Schweizersbild befindet sich eine umfangreiche Sporthallen-Infrastruktur unter dem Namen «BBC-Arena». Sie besteht aus der 1996 erstellten Sporthalle Birchrüti und der 2011 im Rahmen einer ersten Erweiterung eröffneten Grossraumhalle mit angrenzendem Unterkunftsgebäude der «Swiss Handball Academy» mit 32 Zimmern. Eigentümerin und Betreiberin ist die «Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS)». Die BBC-Arena wird heute von den Sportvereinen Kadetten Schaffhausen, Volley-Ball-Club Kanti Schaffhausen und Kadetten Unihockey für Training und Wettkampf genutzt. Obwohl die BBC-Arena vor allem durch die nationalen und internationalen Profisport-Auftritte der Kadetten Schaffhausen und der Volleyballerinnen des VC Kanti einen hohen Bekanntheitsgrad erreicht hat, liegt der Hauptnutzungsanteil der Anlage (90%) beim Jugend- und Breitensport.

1.2 Erweiterungsprojekt

Die Stiftung plant aufgrund der nachgewiesenen Nachfrage im Bereich des Vereins- und Schulsportes eine Erweiterung der BBC-Arena. Das Erweiterungsprojekt umfasst einen Ost- und einen Westteil:

- Ostteil: Der östlich der heutigen BBC-Arena gelegene Parkplatz bietet Platz für zwei neue, unterteilbare Grossturnhallen inkl. Nebenräume. Die Parkplätze finden neu Platz in einer darunterliegenden Einstellhalle im Untergeschoss.
- Westteil: Westlich zwischen der ehemaligen Reithalle und den bestehenden Unterkünften sollen in einem Erweiterungsbau zusätzliche Zimmer und Gruppenunterkünfte für Trainingslager entstehen. Im Untergeschoss sind Vereinsflächen für Tischtennis geplant. Die ehemalige Reithalle wird zudem für Beach-Volleyball genutzt.

Die beiden Grossturnhallen sollen werktags tagsüber von der kantonalen Berufsschule BBZ und den Sonderschulen genutzt werden. Abends und an den Wochenenden stehen die Hallen für Vereine und für Wettkämpfe zur Verfügung. Im Vordergrund stehen die Sportarten Hallenfussball/Futsal, Basketball, Rollstuhlsport und Kunstrad. Für den ganzjährigen und wetterunabhängigen Trainingsbetrieb des Leichtathletik-Club Schaffhausen (LCS) wird im Ostteil eine unterirdische Laufbahn für das Sprinttraining erstellt.

Im Westteil sind Räumlichkeiten für den Tischtennisclub und die Erweiterung der Sportlerunterkünfte mit zusätzlich 30 2er- und 4-er Zimmern geplant. Die frühere Reithalle wird für Indoor Beachvolleyball genutzt.

Mit der Erweiterung werden die Haupt- und Nebennutzflächen um 5'550 m² (+86%) auf neu insgesamt 11'992 m² erhöht.

1.3 Investitionen und Finanzierung

Für die Erweiterung des Hallensportzentrums wird durch die GSS ein Investitionsvolumen von insgesamt 40.2 Mio. Franken voranschlagt. Die Investitionskosten sollen von der Windler-Stiftung (14.4 Mio. Fr.), der Stadt und des Kantons Schaffhausen (je 6.0 Mio. Fr.) sowie dem Bund (2.5 Mio. Fr.) mitfinanziert werden. Bei der Stiftung und Spendern verbleiben rund 10 Mio. Franken.

1.4 Engagement der Stadt Schaffhausen

Zur Ermöglichung des Erweiterungsprojektes durch die GSS engagieren sich die Stadt und der Kanton Schaffhausen in verschiedensten Bereichen. Die Zusammenarbeit zwischen Stadt und GSS wurde in einer Vereinbarung geregelt und umfasst folgende Punkte:

- Investitionsbeitrag über 15% des Investitionsvolumens oder maximal 6.030 Mio. Franken (indexiert, analog zum kantonalen Beitrag)
- Abgeltung für vergünstigte Mieten für Schaffhauser Vereine mit 280'000 Franken pro Jahr
- Aktualisierung des Baurechtsvertrages für die Osterweiterung
- Dienstbarkeit für eine Energiezentrale von SH POWER auf dem Grundstück
- Umzonung in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBAG) verbunden mit einer Vereinbarung über den Verzicht auf das Heimschlagsrecht
- Verkauf eines Strassengrundstücks
- Einräumung eines Näherbaurechtes

Analog zu den Bedingungen für städtische Vereine in den eigenen Hallen übernimmt die Stadt die volle Miete für den Hallenvereinssport. Die Miete für die dezidiert für eine Sportart erstellte Infrastruktur (Tischtennis, Beach Volleyball, Leichtathletik) vergünstigt die Stadt für die betroffenen Vereine zu zwei Dritteln.

1.5 Weiteres Vorgehen

Für die Umsetzung des Erweiterungsprojektes müssen der Grosse Stadtrat und der Kantonsrat den parallel von Stadtrat und Regierungsrat verabschiedeten Vorlagen zustimmen. Stadt- und Regierungsrat planen, am gleichen Abstimmungssonntag eine kantonale und eine städtische Volksabstimmung durchzuführen.

Die GSS sieht vor, die Projektierung und den Bau der Erweiterung unmittelbar nach der Volksabstimmung im 2026 voranzutreiben und im Jahre 2030 zu eröffnen.

1.6 Würdigung

Die Erweiterung des Hallensportzentrums Schweizersbild ist ein vorbildliches «Public Private Partnership»-Vorhaben mit Vorteilen für alle Beteiligten.

Die Stadt und der Kanton erhalten für einen attraktiven Preis dringend nötigen Raum und Kapazitäten für den Schul- und Vereinssport.

Zudem wird das Hallensportzentrum gestärkt und damit auch dessen nationale Ausstrahlung am Standort Schaffhausen als Sportstadt.

Inhalt

1. Zusammenfassung	2
1.1 Heutige BBC-Arena	2
1.2 Erweiterungsprojekt	2
1.3 Investitionen und Finanzierung	3
1.4 Engagement der Stadt Schaffhausen	3
1.5 Weiteres Vorgehen	3
1.6 Würdigung	3
2. Ausgangslage	5
2.1 Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS)	5
2.2 Heutige Sporthallen-Infrastruktur der GSS	5
2.3 Bedarf an Schul- und Vereinssportanlagen	6
2.4 Zonierung und Eigentumsverhältnisse auf dem Areal	6
2.5 Sportanlagenkonzept der Stadt (GESAK)	7
2.6 Kantonale Vorlage zur Unterstützung des Erweiterungsprojektes	7
3. Erweiterungsprojekt	8
3.1 Übersicht.....	8
3.2 Raumprogramm und Nutzungen	9
3.3 Energie und Ökologie	18
3.4 Investitionen und Mitfinanzierung	19
3.5 Planerfolgsrechnung	20
3.6 Zeitplan	22
4. Zonenplanänderung	23
4.1 Ziele der Zonenplanänderung.....	23
4.2 Umzonung in die ZöBAG	23
4.3 Planungsverfahren.....	25
4.4 Rechtsverbindliche und erläuternde Unterlagen.....	26
5. Engagement der Stadt und Zusammenarbeit beim Erweiterungsprojekt	27
5.1 Baurechts-Aktualisierung	27
5.2 Dienstbarkeit für Energiezentrale	28
5.3 Heimschlagsrechtverzicht.....	28
5.4 Verkauf Strassengrundstück.....	28
5.5 Einräumung Näherbaurecht.....	29
5.6 Investitionsbeitrag	29
5.7 Projektbegleitung	29
5.8 Mieten und Abgeltungen für Schul- und Vereinssport	29
6. Zuständigkeiten	30
7. Würdigung	31
Anträge	32

Anmerkung: Die in dieser Vorlage gezeigten Visualisierungen und Planausschnitte beziehen sich auf den aktuellen Planungsstand bzw. das Richtprojekt der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild und können vom definitiven Bauprojekt abweichen. Sie haben keine präjudizielle Wirkung auf das Baubewilligungsverfahren.

2. Ausgangslage

2.1 Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild (GSS)

Die «Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild» (GSS) ist Eigentümerin und Betreiberin einer umfassenden Sporthallen-Infrastruktur im Schweizersbild.

Bis 2021 trug die Stiftung den Namen «NHTLZ (Nationales Handball Leistungs- & Trainings-Zentrum)». Die Nutzung durch eine steigende Zahl an Sportarten hat den Stiftungsrat dazu bewogen, den Namen zu kürzen und sich neu als «Gemeinnützige Stiftung Schweizersbild» zu bezeichnen. Das kantonale Amt für Justiz hat diese Anpassung des Namens an den breiten Fokus der Aktivitäten genehmigt. An der Zielsetzung gemäss Stiftungsurkunde ändert sich dadurch nichts. Die Förderung von Jugend- und Breitensport sowie die Schaffung von Trainings- und Spielmöglichkeiten im Hallensport steht nach wie vor im Zentrum der Aktivitäten der Stiftung mit ihren vielen ehrenamtlich Tätigen sowie dem kleinen, aber effizienten Team für den Alltagsbetrieb.

2.2 Heutige Sporthallen-Infrastruktur der GSS

Die Sporthallen-Infrastruktur, welche bis anhin den Namen BBC-Arena trägt, dient heute insbesondere für den Handball, aber auch Volleyball und Unihockey.

Die Infrastruktur umfasst zwei vielfältig unterteilbare Grossraumhallen, zahlreiche Nebenräume wie Garderoben, Kraftraum, Wellnessräume, Sportler-Unterkünfte für Trainingslager, Verpflegungsräume, Schulungs- und Seminarräume, sowie eine öffentliche Sportsbar. Direkt angegliedert ist der Campus der Suisse Handball Academy. Die Infrastruktur wird im Alltag den Sportvereinen Kadetten Schaffhausen, Volley-Ball-Club Kanti Schaffhausen und Kadetten Unihockey für Training und Wettkampf zur Verfügung gestellt. Die Vereine entrichten dafür einen Obolus an die Betriebs- und Unterhaltskosten. Der Anteil der Infrastrukturnutzung mit Trainingseinheiten und Spielen im Jugend- und Breitensport liegt im Vergleich zum Profisport etwa im Verhältnis von 90% zu 10% (siehe dazu Belegungsplan unter Abbildung 7). Die nationalen und internationalen Erfolge der Volleyballerinnen und der Kadetten Handballer machen den Hallensport attraktiv und wirken sich positiv auf die Entwicklung der Vereine und die sportliche Jugendförderung aus.

Die heutige BBC-Arena wurde im September 2011 eröffnet. Sie wurde als Erweiterung der ursprünglichen Sporthalle Birchrüti aus dem Jahr 1996 realisiert. Die Erweiterung umfasste eine Halle, welche im Trainingszustand quer zwei Handballfelder oder für Spiele längs ein Handballfeld mit total 3'600 Zuschauerplätzen beinhaltet. Die ursprüngliche Sporthalle Birchrüti kann ebenfalls in zwei Trainingseinheiten quer unterteilt werden, oder mit abklappbaren Tribünen für Spiele mit bis zu 1'200 Zuschauern verwendet werden. Im Komplex untergebracht sind zudem die oben genannten Nebenräumlichkeiten.

An die ursprüngliche Halle angrenzend befindet sich das Unterkunftsgebäude der «Swiss Handball Academy» (SHA). Auf drei Etagen sind dort 22 Zweierzimmer und 10 Viererzimmer untergebracht. Diese werden in erster Linie durch Trainingslager verschiedenster Sportarten im Jugend- und Breitensport genutzt; mit diesen Erträgen wird ein grosser Teil der laufenden Betriebskosten finanziert. Neben den oben genannten Hauptnutzungen bieten sich die jetzigen Räumlichkeiten an für weitere Sportveranstaltungen, Business-Events, Schulungen und

grössere Versammlungen. Diese haben gegenüber dem Sportbetrieb keine Priorität, sie dienen dazu die Auslastung zu optimieren und die Betriebsrechnung zu verbessern.

2.3 **Bedarf an Schul- und Vereinssportanlagen**

Der Betrieb der BBC-Arena hat sich in den letzten Jahren erfolgreich lokal und national etabliert und durch die nationalen und internationalen Auftritte der Kadetten Handballer und der Volleyballerinnen des VC Kanti einen hohen Bekanntheitsgrad erlangt.

Infolge diverser Anfragen im Bereich Vereins- und Schulsport hat sich in den letzten Jahren ein Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten für Trainingsmöglichkeiten im Hallensport ergeben, dies vor allem auch in anderen, bisher im Sportzentrum nicht aktiv betriebenen Sportarten. Deshalb sind Erweiterungsmöglichkeiten geprüft worden.

2.4 **Zonierung und Eigentumsverhältnisse auf dem Areal**

Eigentümerin und Betreiberin der Anlagen ist die Gemeinnützige Stiftung Schweizerbild (GSS). Die Anlagen wurden alle im Baurecht erstellt, sei es auf privaten Parzellen oder auf Land der Einwohnergemeinde Schaffhausen.

Dem Projekt vorausgegangen ist der käufliche Erwerb des Baurechtes und später auch des Grundstücks GB 20411 (Hotel und Reithalle) durch die Stiftung GSS.

Abbildung 1: Grundstücke

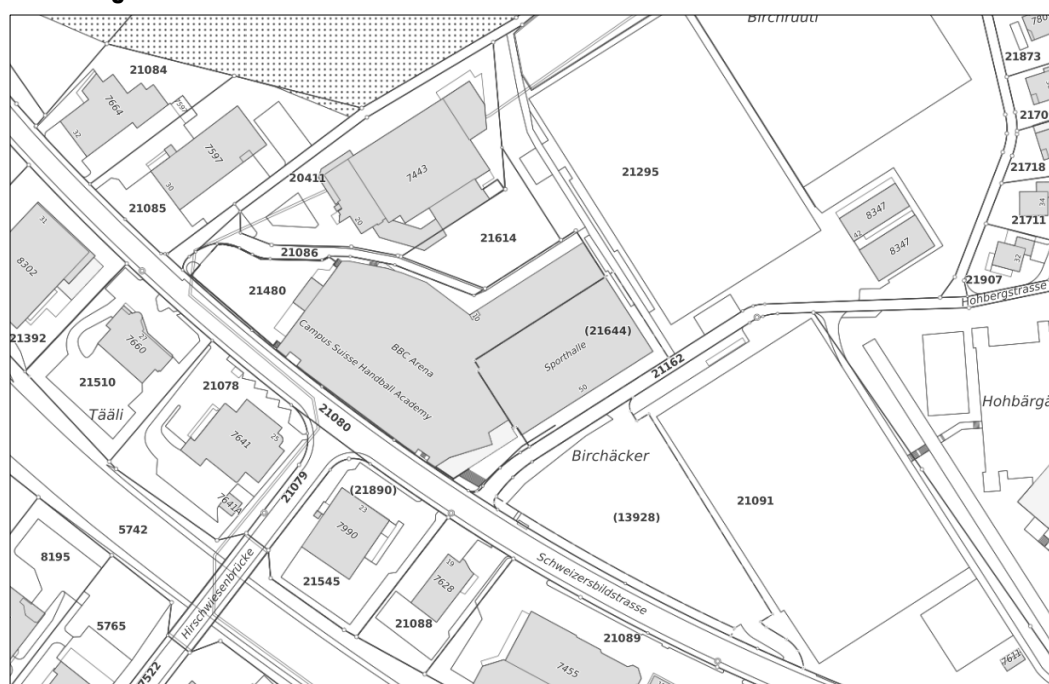


Tabelle 1: Grundstücke mit Eigentümerschaft und Baurechten

GB Nr.	Eigentümer	Baurecht	Beschreibung
21086	Einwohnergemeinde Schaffhausen (Verkauf an GSS geplant, vgl. Kap. 5.4)		Teilgrundstück Hohbergweg
20411	Gemeinnützige Stiftung Schweizerbild		Hotel Hohberg und Halle
21614	BDS Investment AG (Giorgio Behr)	Baurecht Nr. 14743 für die Stiftung Schweizerbild	Ehemaliger Pferdeaustausch und neu Standort der Erweiterung West
21480	BDS Investment AG (Giorgio Behr)	Baurecht Nr. 21898 für die Stiftung Schweizerbild	Standort heutige BBC-Arena mit den Hallen sowie dem Campus
21295 (Teilgrundstück)	Einwohnergemeinde Schaffhausen	Baurecht GB Nr. 21644 für die Stiftung Schweizerbild	Standort Halle
21091 (Teilgrundstück)	Einwohnergemeinde Schaffhausen	Baurecht GB Nr. 13928 für die Stiftung Schweizerbild	Heutiger Parkplatz Ost und Standort der Erweiterung Ost

Die jetzige BBC-Arena (VS-Nr. 5965, GB-Nr. 21480) steht vorwiegend in der Gewerbe- und Wohnzone (GW), wobei die Ausnutzungsziffer bereits voll ausgeschöpft wurde. Teile der Arena (VS.-Nr. 7779, GB-Nr. 21295) sowie der heutige Parkplatz Ost (GB-Nr. 21091) liegen in der ZöBAG. Um eine bauliche Verdichtung zu ermöglichen und die teilweise quer durch die Grundstücke laufenden Zonengrenzen zu bereinigen, wird eine Umzonung von der Zone GW in die ZöBAG angestrebt (vgl. Kap. 1). Ausnahme davon bildet das Hotel mit der kommerziellen, gewerblichen Nutzung, welches in der Zone GW bleiben soll.

2.5 Sportanlagenkonzept der Stadt (GESAK)

Wie der Kanton mit seinem «Kantonalen Sportanlagenkonzept» (KASAK) verfügt auch die Stadt über ein analoges Instrument mit dem Namen GESAK (Gemeinde Sportanlagenkonzept). Dieses wurde vom Stadtrat im Jahre 2022 erlassen und umfasst alle Anlagen, in denen Sport und Bewegung stattfindet. Das GESAK dient als übergeordnete Grundlage für die Planung, die Unterstützung und den Betrieb von Sportanlagen und Bewegungsräumen. Es handelt sich um ein Strategieinstrument der Stadt Schaffhausen.

2.6 Kantonale Vorlage zur Unterstützung des Erweiterungsprojektes

Der Regierungsrat hat bereits im März 2022 eine Vorlage an den Kantonsrat verabschiedet¹. Diese Vorlage wurde sistiert, nachdem das Projekt nochmals überarbeitet wurde.

Der Regierungsrat hat dem Stadtrat zugesagt, die Vorlage neu aufzulegen, nachdem die Überarbeitungen abgeschlossen und die Zusammenarbeit mit der Stadt geregelt sind.

¹ Vorlage des Regierungsrates vom 8. März 2022 (ADS 22-16), <https://sh.ch/CMS/get/file/2b3bec45-2b39-49c1-bfa7-9372fb5a9beb>

3. Erweiterungsprojekt

3.1 Übersicht

Das Erweiterungsprojekt, zu welchem aktuell ein Richtprojekt besteht, umfasst einen Ost- und einen Westteil.

- Osteil: Der östlich der bestehenden BBC-Arena gelegene Parkplatz bietet Platz für zwei zusätzliche Sporthallen und deren Nebenräume. Die Parkplätze finden neu Platz in einer darunterliegenden Einstellhalle im Untergeschoss.
- Westteil: Westlich zwischen dem Restaurant und Hotel Hohberg und den bestehenden Unterkünften bietet ein Erweiterungsbau zusätzliche Zimmer und Gruppenunterkunft für Trainingslager an. Im Untergeschoss sind zudem Vereinsflächen für Tischtennis geplant. Die ehemalige Reithalle wird zudem für Beach-Volleyball genutzt.

Abbildung 2: Modell des Richtprojektes mit Ost- und Westteil

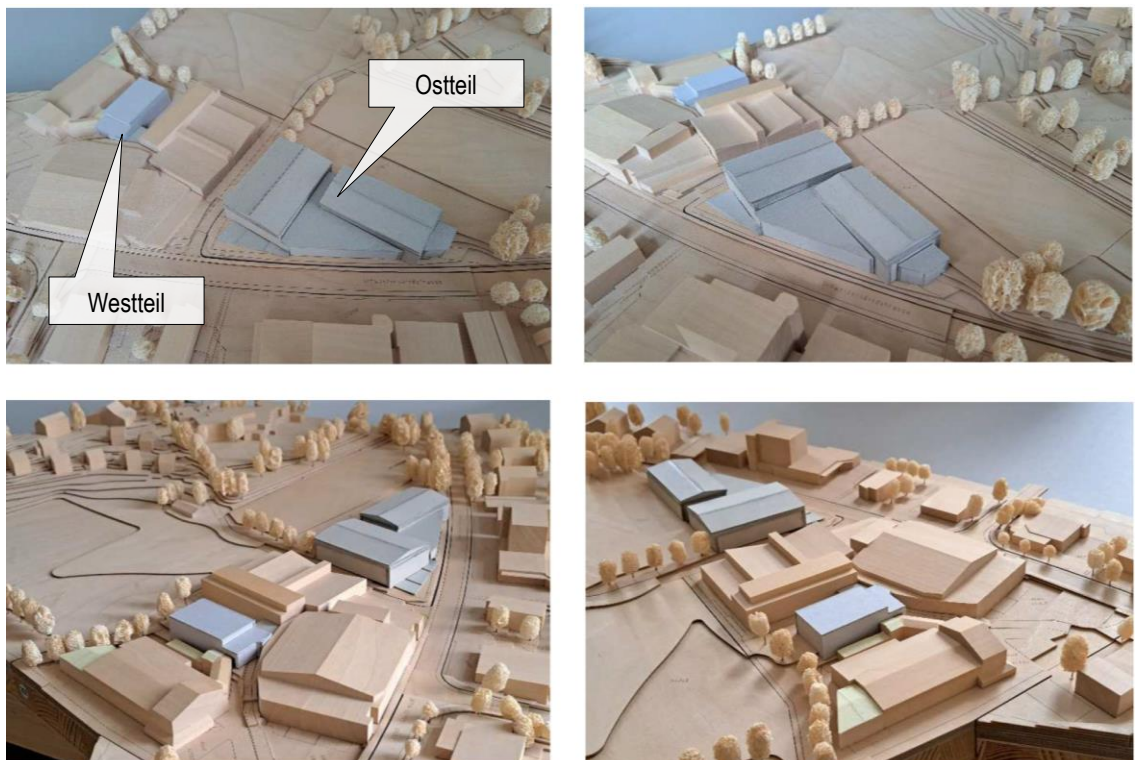


Abbildung 3: Arealübersicht mit Bestand und Erweiterungen Ost und West (Richtprojekt)

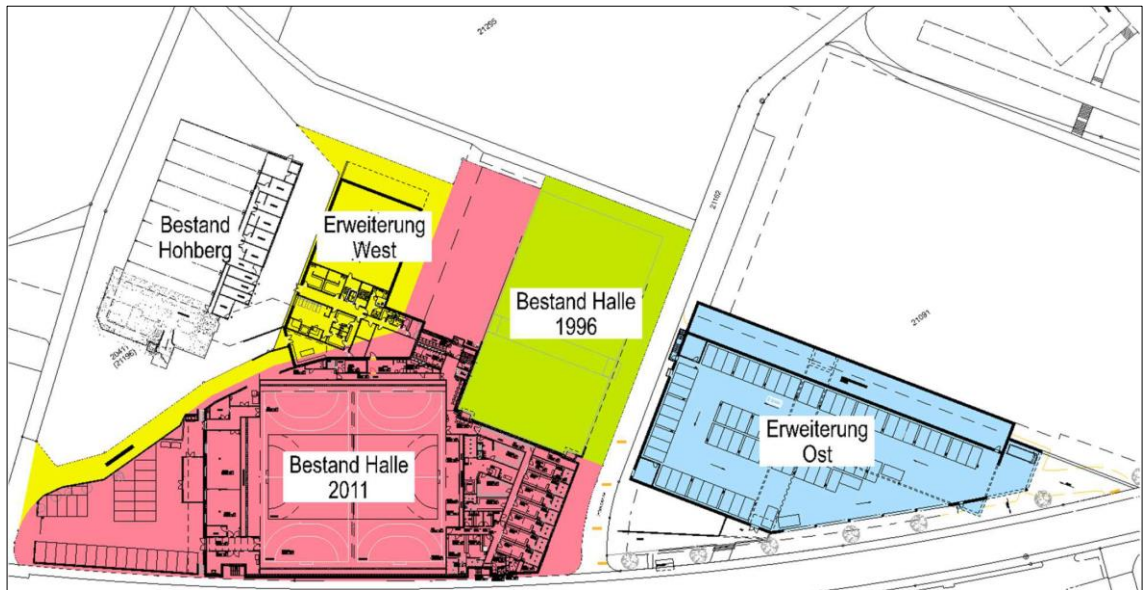
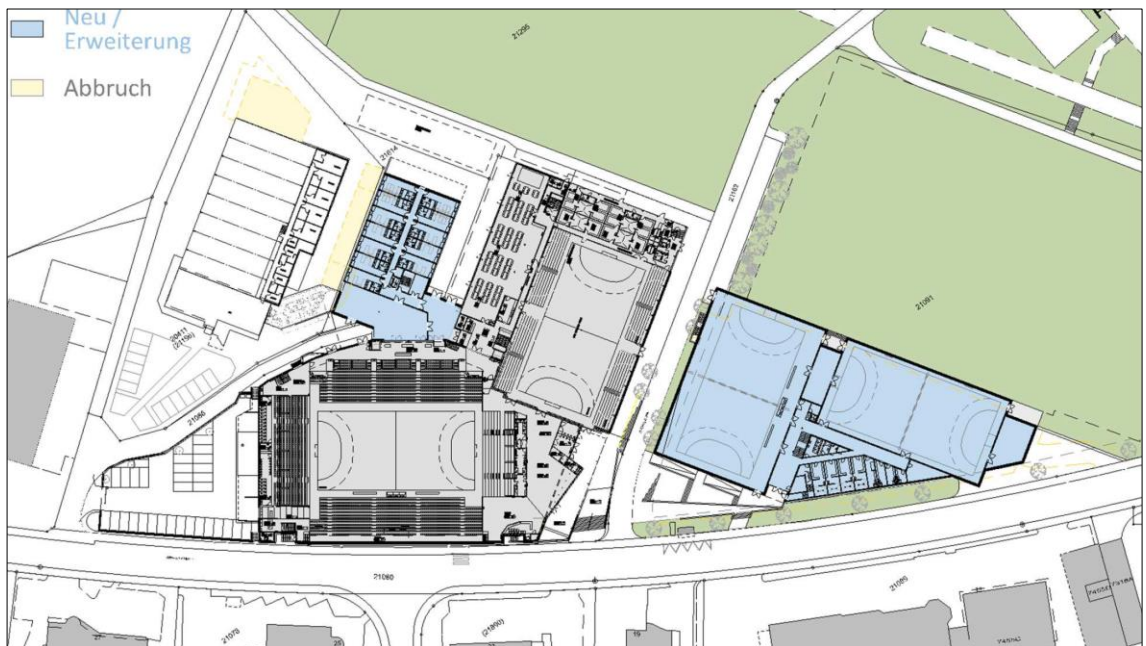


Abbildung 4: Grundriss des Richtprojektes mit Ost- (rechts) und Westteil (links)



3.2 Raumprogramm und Nutzungen

Mit der Erweiterung werden die Haupt- und Nebennutzflächen um 5'550 m² (+86%) auf neu insgesamt 11'992 m² erhöht.

Die folgende Übersicht gibt tabellarisch Aufschluss über die Verteilung der einzelnen Raum- und Nutzungsflächen in den geplanten Erweiterungen wie auch im Bestand. Bei den Angaben zu den Erweiterungen in Tabelle 2 handelt es sich um Richtwerte.

Tabelle 2: Übersicht Raumprogramm-Flächen (Richtprojekt)

Flächen [m ²]	Turnhal- len	Geräte, Fitness, Physio	Gardero- ben	Vereine	Unter- kunft	Seminar, Büro, Multifunk- tionsraum	Total
Bestand Halle 1996	1'360	184	230			105	1'879
EG	1'360		230				1'590
OG		184				105	289
Bestand Halle 2011	2'044	184	558		1'072	705	4'563
UG	2'044	184	558				2'786
EG						434	434
1. OG					436	85	521
2. OG					436	85	521
3. OG					200	101	301
Erweiterung West			172	402	1'155	534	2'263
UG			172	402			574
EG					410	200	610
1. OG					448	171	619
2. OG					297	163	460
Erweiterung Ost	2'277	174	287	549			3'287
UG				549			549
EG	2'277	174	171				2'622
OG			116				116
2. OG							
Total	5'681	542	1'247	951	2'227	1'344	11'992

3.2.1 Sporthallen

Mit zwei neuen, unterteilbaren Grossturnhallen (22.5 x 44.01m und 29.26 x 44.01m) im Ostteil wird das Angebot für Hallenfussball/Futsal, Basketball, Rollstuhlsport, Kunstrad und den Schulsport erweitert. Gleichzeitig werden die Kapazitäten auch für Handball, Volleyball sowie Unihockey ausgebaut.

Abbildung 5: Grundriss Sporthallen (Richtprojekt)



Abbildung 6: Visualisierung Sporthalle (Richtprojekt)



Der Bedarf des öffentlichen Vereins- und Schulsports wurde in Zusammenarbeit mit dem städtischen Sportamt erhoben. Das Schulsportinspektorat des Kantons Schaffhausen hat in einem Bericht² die Eignung der zwei neuen Hallen für den Schulsport bestätigt.

Konkret sollen die Turnhallen werktags tagsüber von der kantonalen Berufsschule BBZ und den Sonderschulen genutzt werden. Die Klassen des BBZ waren bisher in der städtischen Dreifachhalle auf der Breite eingemietet, die Stadt hat dort künftig aber Eigenbedarf. Der Turnunterricht der Sonderschulen verteilt sich aktuell auf den ganzen Kanton, vor allem aber auf städtische Hallen, für welche die Stadt künftig einen Eigenbedarf hat. Von den städtischen Schulen können die neuen Hallen bei Bedarf (je nach Umsetzung der in der Schulraumplanung vorgesehenen zusätzlichen Turnhalle im Steingutquartier) genutzt werden. Initial ist jedoch keine Nutzung durch die städtischen Schulen vorgesehen.

Abends und an den Wochenenden ist die Nutzung durch Vereine und für Wettkämpfe vorgesehen, wodurch die Anlage voraussichtlich optimal ausgelastet sein wird. Vom BBZ, den Sonderschulen und diversen Vereinen liegen unterzeichnete Absichtserklärungen vor:

- Gelb-Schwarz Schaffhausen
- Indoor Cycling Schaffhausen
- Kim Taekwondo Schule Schaffhausen
- VBC Schaffhausen

Nach einer Einschätzung des städtischen Sportamtes kommen u.a. folgende, in der Tabelle 3 gezeigten Vereine für eine Hallennutzung infrage.

Tabelle 3: Hallensportvereine³

Verein	Sportart	Web	Anzahl Aktivmitglieder	Anzahl Nachwuchs
KJS Schaffhausen	Handball, Volleyball	kjs.ch	76	114
Gelb-Schwarz Schaffhausen	Handball	gs-schaffhausen.ch	75	20
VC Kanti	Volleyball	vckanti.ch	43	127
Futsal Club Schaffhausen	Futsal	futsalclub-schaffhausen.ch	20	0
Kadetten Unihockey	Unihockey	kadetten-unihockey.ch	120	59
Sharks Schaffhausen	American Football	sh-sharks.ch	30	70
KTV	Basketball	ktvsh.ch	70	120
Badminton Club Clear	Badminton	bcclear.ch	40	100

² Bericht «BBC-Arena Schaffhausen – Kriterien Schulsportunterricht» vom 04.11.2022

³ Die Angaben stammen direkt von den jeweiligen Vereinen an das städtische Sportamt (Stand August 2025)

Abbildung 7: Systematischer Belegungsplan für die zwei neuen Sporthallen (Entwurf)

	Montag	Dienstag	Mittwoch	Donnerstag	Freitag	Samstag	Sonntag
Vormittags 8:00-12:00 Uhr	BBZ	BBZ	BBZ	BBZ	Sonderschule	Vereine	Vereine
Mittagszeit							
Nachmittags 13:00-17:00 Uhr	Sonderschule	Sonderschule	Sonderschule	Sonderschule	Sonderschule		
Abends 17:30-22:00 Uhr	Vereine	Vereine	Vereine	Vereine	Vereine		

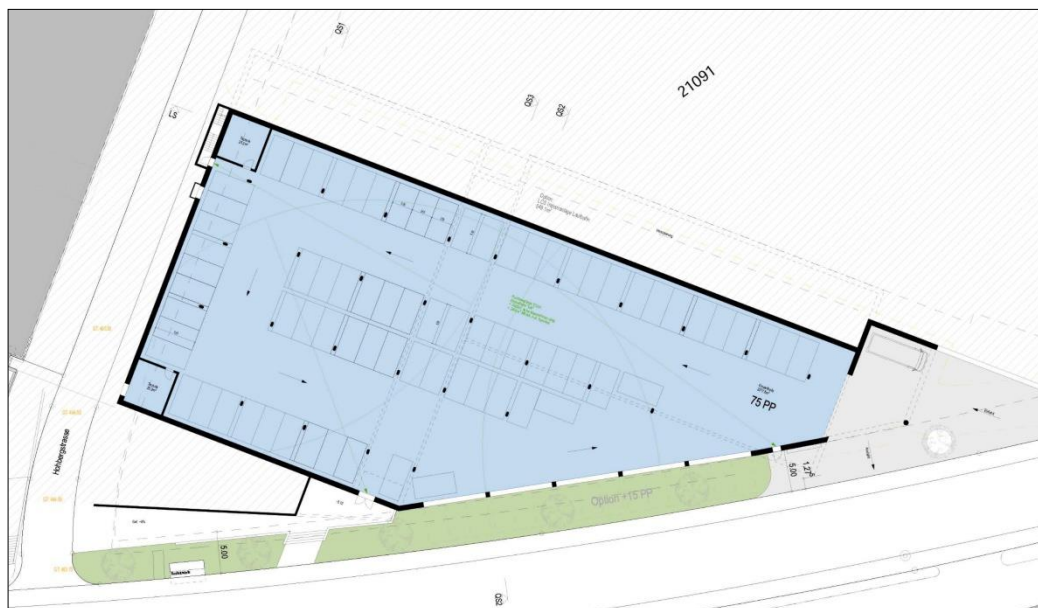
Abbildung 8: Visualisierung neue Sporthallen (Richtprojekt)



3.2.2 Parkierung

Auf dem heutigen Aussenparkfeld entsteht unterhalb der zwei neuen Grossturnhallen im Untergeschoss eine Parkierungsanlage mit ca. 75 Parkplätzen. Mit der Ausarbeitung des Bauprojektes und in Koordination mit der Planung der Energiezentrale im Untergeschoss unter dem Parking wird die Stiftung versuchen, die Anzahl Parkplätze auf etwa 90 zu erhöhen. Die Parkplätze dienen auch der Nutzungen der öffentlichen Sportanlage Schweizersbild.

Abbildung 9: Grundriss Tiefgarage gemäss Richtprojekt



In der Tiefgarage wird eine Drop-Off-Zone in der Nähe des Ausgangs in Richtung Hohbergstrasse für Benutzer der Sportanlagen auf dem Schweizersbild eingeplant. Wie heute schon sollen die ersten 15 Minuten in der Tiefgarage nicht bewirtschaftet werden, damit beim Ein- und Aussteigenlassen keine Gebühren entstehen. Durch den Wegfall der attraktiven Alternative auf der Hohbergstrasse kann von einer erhöhten Benutzung des offiziellen Drop-Offs ausgegangen werden. Die Nutzung der Parkierung durch die Öffentlichkeit, insbesondere für Veranstaltungen im Gebiet Schweizersbild / Gräfler, Anlässe auf den Fussballplätzen (auch für Trainingszwecke) sowie die Benutzung der Laufstrecken ist im bestehenden Baurechtsvertrag festgehalten und wird unverändert übernommen. Dies gilt auch für die kostenlose Kurzzeitparkierung von 15 Minuten.

Für die Themen Parkierung und Erschliessung wurde ein separates Verkehrskonzept für das gesamte Areal erarbeitet, das sämtliche Nutzungen inkl. den östlich angrenzenden öffentlichen Sportplätzen der Stadt berücksichtigt.

Zusammen mit den Parkplätzen auf der Westseite des Areals sollen insgesamt rund 120 Parkplätze angeboten werden. Diese reichen für den Trainingsbetrieb in der erweiterten BBC-Arena sowie dem Match- oder Trainingsbetrieb der dahinterliegenden Fussballplätze aus. Das Szenario Grossveranstaltungen wird im separaten Verkehrskonzept geregelt.

Zudem werden genügend Parkplätze für Motor- und Fahrräder bereitgestellt.

3.2.3 Räumlichkeiten für den Tischtennisclub

Die Räumlichkeiten für Tischtennis im neuen Westteil wurden in enger Zusammenarbeit und auf die Bedürfnisse des Tischtennisclubs geplant. Der Trainingsraum hat die Grösse von 400 m², dazu kommen Nebenräume wie Garderoben und Lager von etwa 140 m².

Der Verein verfügt über 150 Mitglieder. Er hat in der Vergangenheit bei den Damen und den Herren sowie im Jugendbereich viele nationale Titel geholt. Es finden jährlich verschiedene Anlässe wie z.B. Schweizer Nachwuchs Einzelmeisterschaften, Schweizer Senioren-Meisterschaften und Finalrunde Schweizer Meisterschaften U13, U15 und U19 statt. Auch gab es im Jahr 2025 einen Tischtennislehrgang mit Ex-Spitzen Spielern. Der Nachwuchs ist zudem an internationalen Wettbewerben dabei. Zusätzlich bietet der Verein für Seniorinnen und Senioren und auch für Parkinsonpatientinnen und Patienten ein präventives bzw. speziell angepasstes Training an.

Der bisher in Neuhausen ansässige Verein wird mit dem Umzug seinen Vereins-sitz in die Stadt Schaffhausen verlegen. Die Stiftung hat mit dem Tischtennis-Club Neuhausen (später: Schaffhausen) eine Absichtserklärung unterzeichnet.

Abbildung 10: Visualisierung Räumlichkeiten Tischtennis (Richtprojekt)



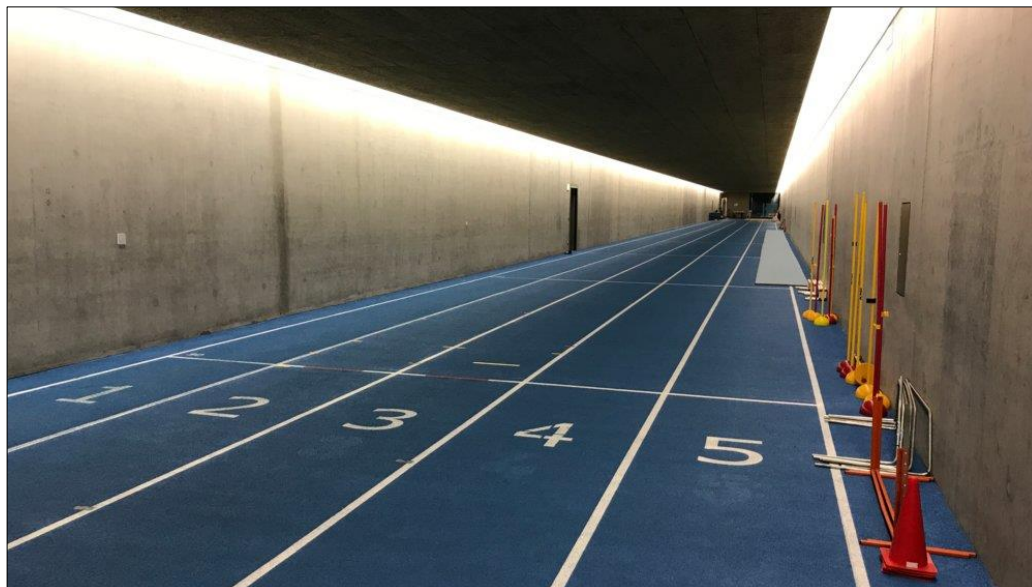
3.2.4 Räumlichkeiten für den Leichtathletik-Club

Für den Leichtathletik-Club Schaffhausen (LCS) wird im Ostteil eine 60 m lange, unterirdische Laufbahn für das Sprinttraining erstellt. Dazu kommt ein Startbereich und ein Auslauf sowie am Ende eine Weitsprunggrube. Damit ist ein Training ganzjährig und unabhängig der Wetterverhältnisse möglich.

Der LCS mit über 200 Mitgliedern ist ein sehr erfolgreicher Sportverein. Jährlich werden national immer wieder Podestplätze erreicht. Der Schaffhuuser Bülle und das Munot-Meeting sind zwei grosse Anlässe, die der Verein jährlich auf der Aussen-sportanlage Munot veranstaltet.

Dort findet auch das Training des LCS statt und ist entsprechend wetterabhängig. Bei schlechtem Wetter und in den Wintermonaten verfügt der Verein nur über einzelne Trainingseinheiten in der Dreifachhalle Munot. Da die städtischen Sporthallen während den Sommerferien geschlossen sind, existieren keine Ausweichmöglichkeiten bei schlechtem Wetter.

Abbildung 11: Beispielhafte Abbildung Indoor-Leichtathletik-Bahn (Letzigrund)



3.2.5 Unterkunft

Mit der Erweiterung wird die Anzahl Zimmer verdoppelt.

Im Bestand Halle 2011 sind 32 2er-Zimmer und 4er-Zimmer der Swiss Handball Academy, jedoch vorwiegend als Sportlerunterkünfte vorhanden. Die Erweiterung West wird das Angebot an Sportlerunterkünften mit zusätzlich 32 geplanten 2er- und 4er-Zimmer erweitern. Unterkünfte innerhalb der ZÖBAG stehen aufgrund der Zonenvorschriften ausschliesslich Sportlerinnen und Sportlern sowie ihren Betreuerinnen und Betreuern zur Verfügung. Dieses Angebot ist wichtig, weil so viele Vereine aus dem Jugend- und Breitensport ihre Trainingslager in Schaffhausen durchführen, was der Stiftung erhebliche Einnahmen zur Deckung der Betriebskosten verschafft und so Stadt und Kanton entlastet.

Tabelle 4: Bestand und Erweiterung Unterkünfte (Richtprojekt)

Anzahl Unterkunftszimmer	Swiss Handball Academy	Sportlerunterkünfte		Total
	2er-Zimmer	2er-Zimmer	4er-Zimmer	
Bestand Halle 2011	6	16	10	32
1. OG		8	5	13
2. OG		8	5	13
3. OG	6			6
Erweiterung West		22	8	30
EG		6	4	10
1. OG		6	4	10
2. OG		10		10
Total	6	38	18	62

3.2.6 Hotel/Restaurant Hohberg und ehemalige Reithalle

Hotel und Restaurant Hohberg auf dem benachbarten Grundstück GB Nr. 20411 werden wie bisher als kommerzieller und selbständiger Betrieb weitergeführt. Dieser wird bewusst getrennt vom gemeinnützigen Betrieb der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild geführt. Gleichwohl werden wie bisher Synergien im Gastrobereich genutzt.

Die frühere Reithalle wird für Indoor Beachvolleyball genutzt.

3.2.7 Umgebung

Um eine hohe Qualität der neu entstehenden Freiräume zu gewährleisten, wird die Umgebungsgestaltung in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Schaffhausen und mit einer Gesamtsicht auf die Frei- und Strassenräume im Gebiet Schweizersbild erarbeitet. Das vorliegende Richtprojekt wurde vom Schaffhauser Landschaftsarchitekten Daniel Bösch im Auftrag der Stiftung erarbeitet.

Der konzeptionelle Ansatz der Freiraumgestaltung führt unter Wahrung der funktionellen und betrieblichen Abläufe zu einer Steigerung der Aufenthaltsqualität um die Gebäude, einer Durchgrünung der Anlage und Einbindung in die weitere Umgebung. Grundsätzlich sieht der konzeptionelle Ansatz eine möglichst geringe Versiegelung der Oberflächen vor. Diese beschränken sich auf Bereiche mit einer entsprechenden funktionalen Vorgabe wie Fahrbahnen, stark frequentierte Bereiche oder Zonen in denen Waren umgeschlagen werden. Die für das Freiraumkonzept wichtigen, raumbildenden Bäume sind so platziert, dass sie nicht in unterkellerten Bereichen stehen und genügend Wurzelraum zu Verfügung haben. Die Bepflanzung ist vorwiegend mit einheimischen Gehölzen angedacht, wobei auch der Eigenschaft von hitzetoleranten Gehölzen für die Zukunft Rechnung getragen werden muss und dadurch auch im Bereich der Gehölze auf die eine oder andere, nicht einheimische Art vorgeschlagen werden soll.

Abbildung 12: Visualisierung Eingangsbereich neue Sporthallen (Richtprojekt)



3.3 Energie und Ökologie

Mit dem Erweiterungsprojekt ist der Anschluss an die auf dem Gelände vorgesehene Wärmezentrale von SH POWER verbunden. Der Umstieg der BBC-Arena von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern ergibt eine grosse Reduktion des CO₂-Ausstosses.

Durch die geplante, zusätzliche Photovoltaikanlage auf den Dächern und an den Fassaden und die Nutzung der Umgebungswärme als Energiequelle, wird ein grosser Teil der Energie für die Haustechnik direkt auf dem Grundstück der BBC-Arena gewonnen.

Wie bei allen Baurechtsverträgen gelten die Richtlinien Energie und Bauökologie der Stadt Schaffhausen, die u.a. den Energiestandard (z.B. SNBS, MINERGIE-A oder -P, SIA 2040 oder vergleichbare Standards) sowie die Verwendung von Baustoffen gemäss Ecobau-Produktliste vorgeben.

Die BBC-Arena ist mit den Bushaltestellen «Schweizersbild» (Linie 6) und «Gräfeler» (Linie 3) bestens an das Netz der Verkehrsbetriebe Schaffhausen vbsh angeschlossen.

3.4 Investitionen und Mitfinanzierung

3.4.1 Investitionen

Für die Erweiterung des Hallensportzentrums wird durch die GSS ein Investitionsvolumen von insgesamt 40.2 Mio. Franken voranschlagt.

Tabelle 5: Investitionen (Richtprojekt)

Pos.	Investition	Investition [Mio. Fr.]	
100	Projektierungen		0.7
101	Planungskosten Richtprojekt, Vorarbeiten Berichte/Behörden	0.7	
110	Grundstücke		7.5
111	Erwerb Baurecht Hotel Hohberg mit ehemaliger Reithalle (GB 21196) inkl. Inventar/Geschäftswert	4.5	
112	Erwerb Baurechtsgrundstück Hohberg GB 20411	0.8	
113	Erwerb Grundstück GB 21614	2.0	
114	Erwerb Grundstück des ehemaligen Hohbergwegs	0.2	
120	Erweiterung Ost		16.3
121	Vorbereitungen und Rückbau Parkplatz Ost	0.4	
122	Gebäude (Einstellhalle im UG, zwei Grossraumhallen und Garderoben)	12.9	
123	Laufbahn Leichtathletik (Untergeschoss Ost)	1.8	
124	Umgebung	0.7	
125	Nebenkosten	0.3	
126	Ausstattung	0.2	
130	Erweiterung West		12.8
131	Vorbereitungen	0.4	
132	Gebäude (Tischtennisclub, 24 Zimmer im EG und 1. OG, Erweiterung Lounges im Zwischenbereich)	10.2	
133	Gebäude Aufstockung 2. OG West (8 Zimmer und Schulräume)	1.4	
134	Umgebung	0.4	
135	Nebenkosten	0.1	
136	Ausstattung	0.3	
140	Nötige Umbauten im Bestand		2.9
141	Anpassungen Haustechnik, Unterstation Wärmeverbund, Leitungen Ost-West	1.9	
142	Ausbau Beachvolleyball	0.2	
143	Anpassungen Wärmeverbund	0.4	
144	Materialraum und Garderobe Halle 1996, Aussenlager West, Sitzplätze Tribüne Ost, Diverses	0.4	
150	Total Investitionen (brutto)		40.2

Angesichts des mehrjährigen Umsetzungszeitraumes und der Preisschwankungen ist eine Indexierung angezeigt. Damit können mögliche, künftige Preisschwankungen im Baubereich berücksichtigt werden. Preisbasis ist der schweizerische Baupreisindex, Hochbau, Grossregion Ostschweiz, Stand 1. Oktober

2023 bei 114.7 Punkten. Die Indexierung ist anwendbar auf die Positionen ohne die Grundstücksgeschäfte (Pos. 110).

Bei dem für die Mitfinanzierung (Kap. 3.4.2) massgeblichen Investitionsvolumen werden auch die Erwerbskosten für das Hotel Hohberg (inkl. ehemaliger Reithalle) angerechnet. Die ehemalige Reithalle, welche zum Hotelgrundstück gehört, wird für Indoor Beachvolleyball genutzt und damit zu einem Teil des erweiterten Hallensportzentrums. Der Erwerb war zudem nötig, weil ein Teil des bisherigen Hotelgebäudes für die Realisierung der Erweiterung West rückgebaut werden muss und der Neubau direkt auf der Grundstücksgrenze errichtet wird, was das Einverständnis des Grundstückinhabers für ein Näherbaurecht voraussetzt.

3.4.2 Mitfinanzierung

Vom Investitionsvolumen von brutto 40.2 Mio. Franken (vgl. Kap. 3.4.1) verbleiben nach Abzug der Mehrwertsteuer und der erwarteten Förderbeiträge Nettoinvestitionen von 39.2 Mio. Franken.

Diese 39.2 Mio. Franken werden mit Beiträgen der Windler-Stiftung (14.4 Mio. Fr.), der Stadt und des Kantons Schaffhausen (je 6.0 Mio. Fr.) sowie des Bundes (2.5 Mio. Fr.) mitgetragen. Bei der Stiftung und Kleinspendern verbleiben rund 9 Mio. Franken.

Tabelle 6: Finanzierungsträger (Richtprojekt)

Pos.		Investition [Mio. Fr.]
201	Investitionsvolumen brutto (Pos. 150 aus Tabelle 5)	40.200
202	Rückerstattungen Mehrwertsteuer	-0.800
203	Förderbeiträge (Energie)	-0.200
204	Investitionsvolumen netto	39.200
205	Beitrag des Kantons Schaffhausen (15% gemäss KASAK)	-6.030
206	Beitrag der Stadt Schaffhausen (15% gemäss GESAK)	-6.030
207	Beitrag der Jakob und Emma Windler Stiftung (40% von 36 Mio. Franken) ¹⁾	-14.400
208	Beitrag vom Bund (NASAK)	-2.500
209	Beitrag des FC Schaffhausen	-1.000
210	Spenden (Bausteinaktion)	-0.500
211	von der GSS getragen bzw. Finanzierungslücke	-8.740

¹⁾ Der Beitrag der Windler-Stiftung basiert noch auf einer früheren Kostenschätzung

3.5 Planerfolgsrechnung

Die Planerfolgsrechnung zeigt die Erträge und Aufwände für den Teil der Erweiterung. Die Ansätze für die Mieten bzw. Abgeltungen wurden so festgesetzt, dass alle Mieter gleichbehandelt werden und sie den Betriebsaufwand sowie eine Speisung des Erneuerungsfonds für grosszyklische Sanierungen decken können. Damit kann eine selbsttragende Organisation ohne späteres Engagement der öffentlichen Hand erreicht werden.

Tabelle 7: Planerfolgsrechnung (Richtprojekt)

Pos.		in 1'000 Franken/Jahr	
300	Ertrag		
310	Allgemeine Leistungen		139
311	Trainingslager	99	
312	Seminare	20	
313	Events	20	
320	Schulnutzungen		252
321	Sonderschulen (20 Wochenlektionen à 45 min zu 3'600 Fr.)	72	
322	BBZ (50 Wochenlektionen à 45 min zu 3'600 Fr.)	180	
323	Städtische Schulen (initial sind keine Beanspruchungen vorgesehen)	0	
330	Vereinsnutzungen		
331	a) Mieten bezahlt durch Vereine		75
332	Miete Leichtathletikclub (LCS)	24	
333	Miete Beach Volleyball	20	
334	Miete Tischtennis (TTC)	24	
335	Hallenmieten für Wochenendnutzungen durch Vereine	7	
336	b) Abgeltung der Stadt Schaffhausen für Breiten- und Jugendsport		280
337	Abgeltung für Vereinssport in Standardhallen (40 Wochenlektionen pro Halle à 45 min zu 3'600 Fr.)	144	
338	Abgeltung für dezidiert für eine Sportart erstellte Infrastruktur (LCS 48'000 Fr., Beach Volleyball 40'000 Fr., Tischtennis 48'000 Fr.)	136	
340	Total Betriebsertrag		746
400	Aufwand		
410	Personalaufwand		265
411	Betrieb	150	
412	Unterhalt	50	
413	Verwaltung	65	
420	Betriebsaufwand		311
421	Reinigung	31	
422	Unterhalt Halle und Einrichtung	95	
423	Versicherung und Gebühren	38	
424	Energie und Entsorgung	89	
425	Verwaltung und Werbung	50	
426	Baurechtszinserhöhung	8	
440	Total Betriebsaufwand		576
500	Ergebnis		
510	Betriebsergebnis (Pos. 340 - Pos. 440)		170
520	Einlage in Erneuerungsfonds		162
530	Ergebnis nach Speisung Erneuerungsfonds		8

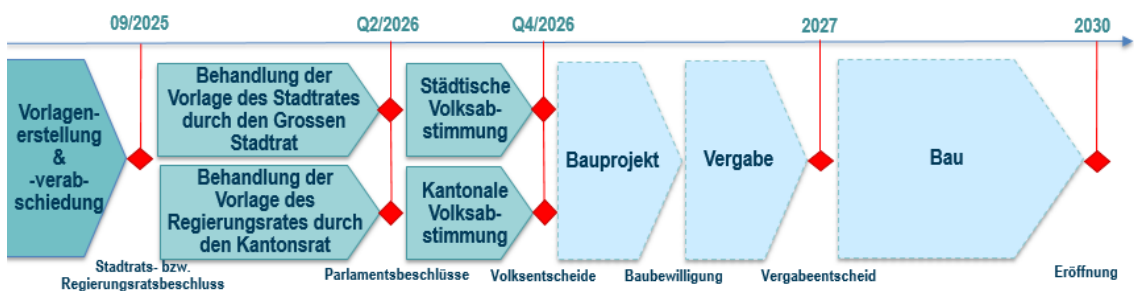
Erläuterungen zu ausgesuchten Positionen

- Der Ansatz für eine Wochenlektion (ausserhalb Schulferien) in einer Grossturnhalle wurde einheitlich mit 3'600 Franken pro Jahr festgelegt.
- Bei der eingesetzten Abgeltung durch die Stadt für den Vereinssport in den beiden Grossturnhallen (Pos. 337) wird zu Grunde gelegt, dass die Vereine analog zur Nutzung der städtischen Hallen keine Miete bezahlen müssen.
- Für die Nutzung der dezidiert für eine Sportart erstellten Infrastruktur (Tischtennis, Beach Volleyball, Leichtathletik-Bahn) bezahlen die Vereine ein Drittel der Kosten mit einer Miete (Pos. 332-334), zwei Drittel übernimmt die Stadt in Form einer Abgeltung (Pos. 338).
- Für den städtischen Schulsport besteht nach aktueller Einschätzung kein unmittelbarer Bedarf. Je nach Entwicklung der Schülerzahlen und der Umsetzung der Schulraumstrategie kann die Stadt dennoch auf die neuen Hallen zurück greifen. Für diesen Fall wurde mit der Stiftung vereinbart, dass die gleichen Stundenansätze wie beim BBZ und den Sonderschulen zur Anwendung gelangen.
- Bei den eingesetzten Personal- und Betriebsaufwänden handelt es sich um Erfahrungswerte aus dem Betrieb der bisherigen Hallen.
- Für die Bemessung der Einlage in den Erneuerungsfonds wurden die Nettoinvestitionen exkl. Grundstücke mit einer Nutzungsdauer von durchschnittlich 36 Jahren eingesetzt.

3.6 Zeitplan

Die GSS plant die Umsetzung des Erweiterungsprojektes unmittelbar nach den beiden Volksabstimmungen mit folgenden terminlichen Eckwerten.

Abbildung 13: Zeitplan



4. Zonenplanänderung

Für die Realisierung des Erweiterungsprojektes und zur Bereinigung der gewachsenen Strukturen beantragt der Stadtrat eine Zonenplanänderung mit der Nr. 23. Sie betrifft die GB-Nrn. 21086, 21480 und 21614.

Die Umzonung soll unabhängig vom Erweiterungsprojekt vollzogen werden.

4.1 Ziele der Zonenplanänderung

Die mit der jetzigen BBC-Arena überbauten Grundstücke lassen mit der heute rechtsgültigen Zonierung keine weitere bauliche Ausnutzung zu. Zudem verlaufen die Zonengrenzen teilweise quer durch die Gebäude und Grundstücke und entsprechen nicht den heutigen Gegebenheiten und Bedürfnissen. Mit der Umzonung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Erweiterung der BBC-Arena geschaffen, welche

- eine verdichtete Bauweise und ein haushälterischer Umgang mit Bauland ermöglicht;
- einen grösseren Entwicklungs- und Bebauungsspielraum für zukünftige Bauten im öffentlichen Interesse gewährleisten;
- die Möglichkeit bieten, mit den bestehenden umliegenden Nutzungen (Sportanlagen, Schulhäuser usw.) Synergien zu schaffen;
- dem Bedarf nach zusätzlicher Infrastruktur für den öffentlichen Schul- und Vereinssport entsprechen;
- die hohe Erschliessungsgüte des Standorts (ÖV-Güteklasse B / Anschluss Autobahn) für intensivere öffentliche / bauliche Nutzungen optimal nutzen.

4.2 Umzonung in die ZöBAG

Die Anforderungen an die Erweiterung der BBC-Arena und die dadurch erforderlichen Zonenplanänderung wurden anhand eines Richtprojekts eruiert (vgl. Kapitel 3). Mit dem Richtprojekt wird die funktionale Machbarkeit und das erforderliche Raumprogramm aufgezeigt. Die erhöhte städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität, welche an ein solches Projekt mit öffentlicher Ausstrahlung gestellt wird, folgt mit den weiteren Planungsschritten im Austausch mit der Stadtbildkommission. Gleichzeitig wird mit dem Richtprojekt die Zweck- und Verhältnismässigkeit sowie das öffentliche Interesse, welches für die vorliegende Zonenplanänderung zu gewährleisten ist, ausgewiesen. Das Richtprojekt ist daher integraler Bestandteil des Planungsberichts zur Zonenplanänderung.

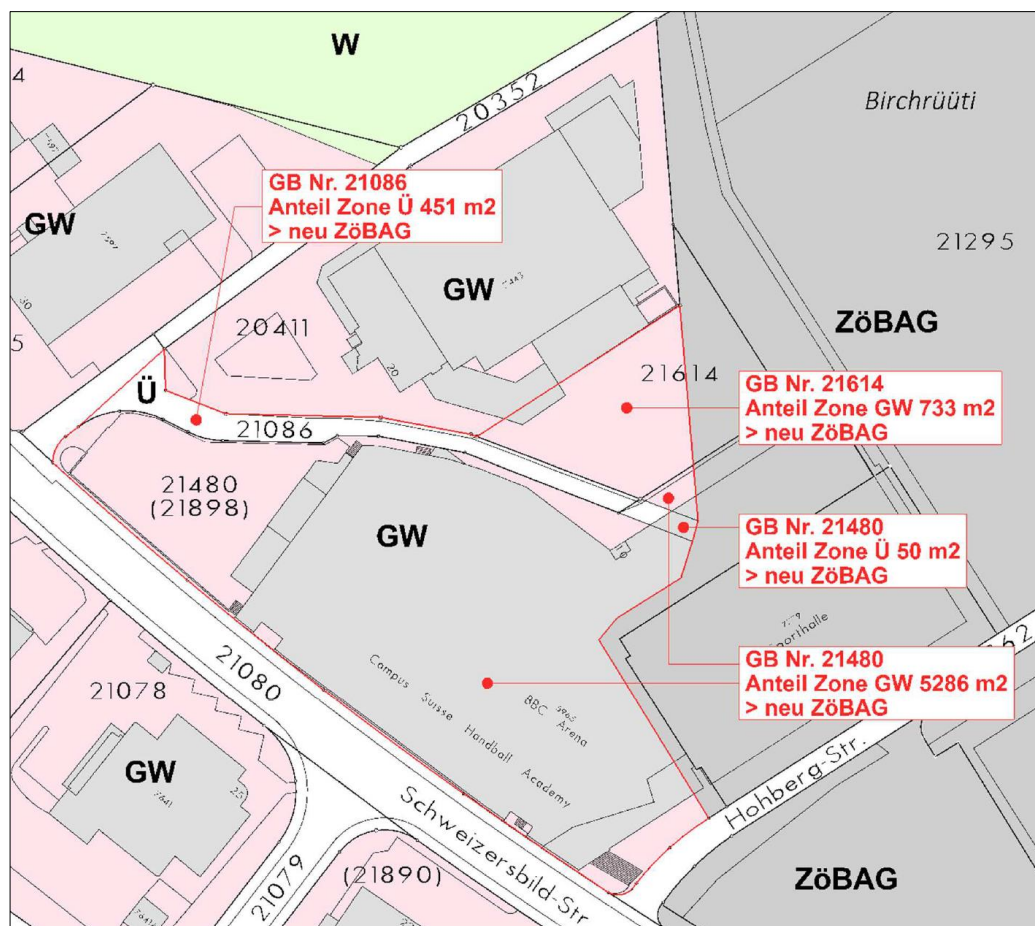
Insgesamt soll eine Fläche von 6'520 m² in die Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen (ZöBAG) umgezont werden. Die von der Umzonung betroffenen Teilflächen sind heute der Gewerbe- und Wohnzone (GW) sowie der Strassenzone (Verkehrs- und übrige Flächen (Ü)) zugewiesen und betreffen folgende Grundstücke:

- Teilfläche GB Nr. 21086 (Hohbergweg), Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen): Umzonung 451 m² zu ZöBAG
- Teilfläche GB Nr. 21480 (Hohbergweg), Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen): Umzonung 50 m² zu ZöBAG
- Teilfläche GB Nr. 21480, Zone GW (Gewerbe- und Wohnzone): Umzonung 5'286 m² zu ZöBAG

- Teilfläche GB Nr. 21614, Zone GW (Gewerbe- und Wohnzone):
Umzonung 733 m² zu ZöBAG

Die Teilfläche Hohbergweg, GB Nr. 21086 (451 m²) und die betroffene Teilfläche Hohbergweg GB Nr. 21480 (50 m²) sind ein Reststück einer ehemals durchgehenden Strasse, welche heute lediglich als private Zufahrt genutzt wird. Im kommunalen Strassenrichtplan ist sie nicht als öffentliche Erschliessung enthalten.

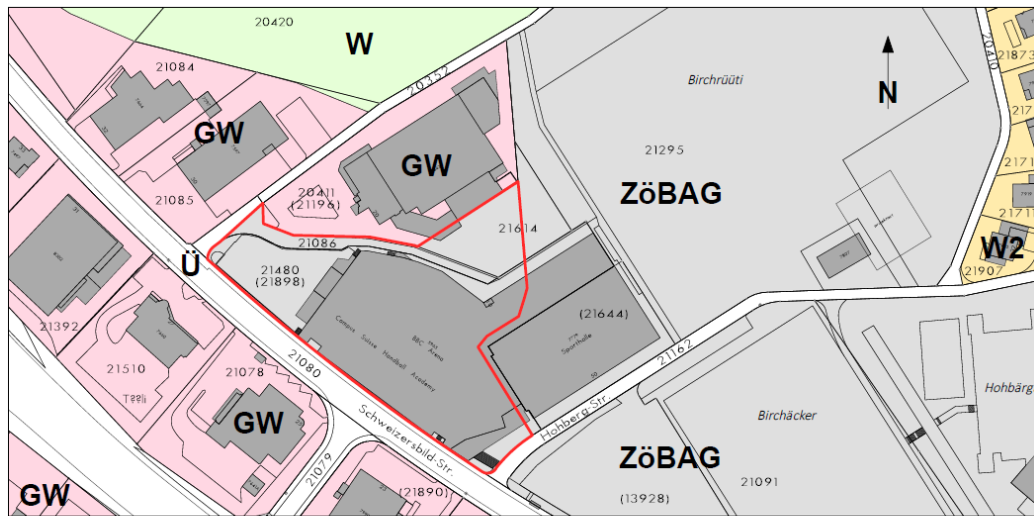
Abbildung 14: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan



Die Stadt verfügt unter Berücksichtigung des effektiven Bedarfs (Schulraum-, Altersheimplanung, Spielplatzkonzept usw.) grundsätzlich über genügend ZöBAG-Flächen innerhalb des Stadtgebiets. Dennoch können sich punktuelle Erweiterungen von ZöBAG-Flächen als notwendig erweisen, sofern dies auf projektspezifischer Ebene zu begründen ist.

Im Verhältnis zur Gesamtreserve erweist sich die Erweiterung der ZöBAG-Fläche mit der vorliegenden Zonenplanänderung als äusserst gering. Über das gesamte Stadtgebiet weist der Zonenplan rund 135 ha als ZöBAG aus. Davon sind rund 26 ha unbebaut. Verglichen mit den bestehenden ZöBAG-Flächen in der Stadt Schaffhausen (135 ha) wird sich mit der Umzonung der vorliegenden Zonenplanänderung (Umzonung von 6'520 m²) die ZöBAG um ca. 0.5% vergrössern.

Abbildung 15: Zonenplan nach der Umzonung



Situation 1 : 2'000 - Zonen künftig

0 50 100m

LEGENDE

Baugebiet

- W2 Wohnzone W2
- GW Gewerbe- und Wohnzone
- ZöBAG Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen

Weitere Flächen

- Ü Verkehrs u. übrige Flächen (Strassenzone)
- W Wald mit Waldgrenze gemäss Waldfeststellung (*Orientierungsinhalt*)
- Umzonung

Mit der Zonenplanänderung wird die heute nicht mehr dem Bestand entsprechende Zonenordnung bereinigt. Die Ausrichtung der neuen Zonierung orientiert sich an dem künftigen und langfristigen Bedarf öffentlicher Infrastrukturen und wahrt die Planbeständigkeit. Zusammenfassend wird die Zonenplanänderung als zweck- und verhältnismässig erachtet. Durch die Festlegung der ZöBAG wird mehr Flexibilität und Bebauungsspielraum ermöglicht. Im Zuge der weiteren Projektentwicklung und des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens ist daher auf eine gute ortsbauliche Einpassung des Neubaus Rücksicht zu nehmen und eine gute Gesamtwirkung nachzuweisen.

4.3 Planungsverfahren

Für die Zonenplanänderung gilt folgendes Planungsverfahren:

1. Verabschiedung durch den Stadtrat zur Vorprüfung durch den Kanton und öffentlichen Auflage
2. Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage (Einwendungsverfahren)
3. Behandlung allfälliger Einwendungen und Bereinigung aufgrund kantonaalem Vorprüfungsbericht
4. Verabschiedung der Zonenplanänderung zuhanden des Grossen Stadtrates (mit vorliegender Vorlage)
5. Beratung und Beschlussfassung im Grossen Stadtrat (im Rahmen der vorliegenden Vorlage)

6. Publikation des Beschlusses des Grossen Stadtrates (Rekursauflage)
7. Genehmigung / Entscheid über allfällige Rekurse durch den Regierungsrat

Die Schritte 1 bis 4 wurden bereits durchlaufen.

4.3.1 Vorprüfung durch das kantonale Planungs- und Naturschutzamt

Die formelle kantonale Vorprüfung der Zonenplanänderung erfolgte während der öffentlichen Auflage. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 2. Juli 2024 hat das Planungs- und Naturschutzamt (PNA) des Kantons Schaffhausen zur Zonenplanänderung Stellung genommen und eine Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht gestellt. Auf Basis des Vorprüfungsberichts wurde der Planungsbericht und Situationsplan ergänzt und bereinigt. Die Ergänzungen betrafen unter anderem die Nachführung von Planungsgrundlagen, das Aufzeigen der städtischen Reserven an ZöBAG-Flächen sowie die tabellarische Auflistung der einzelnen Umzonungsflächen. Zudem wurden erschliessungstechnische Aspekte im Planungsbericht auf Basis eines Verkehrskonzepts nachgeführt.

4.3.2 Einwendungsverfahren

Die Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC-Arena» wurde für 30 Tage vom 16. März bis 15. April 2024 öffentlich aufgelegt und im Amtsblatt publiziert. Während dieser Zeit hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, zur geplanten Zonenplanänderung Stellung zu nehmen und Vorschläge sowie Anträge an den Stadtrat zu richten. Während der Auflagefrist ging am 11. April 2024 eine Einwendung der ehemaligen Miteigentümerschaft des Nachbargrundstücks GB Nr. 20411 ein. Nach einvernehmlicher Verhandlung und käuflicher Übernahme des Grundstücks durch die Stiftung GSS hat die Einwenderschaft die Einwendung im April 2025 schliesslich wieder zurückgezogen.

4.4 Rechtsverbindliche und erläuternde Unterlagen

Die Zonenplanänderung Nr. 23 umfasst folgende Unterlagen:

a) Festzusetzendes und rechtsverbindliches Dokument:

Planvorlage, Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC-Arena»,
Teilflächen GB Nrn. 21086, 21480, 21614, 10. April 2025

b) Erläuternde Unterlagen:

Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV),
Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC-Arena», Teilflächen GB Nrn.
21086, 21480, 21614, 10. April 2025

5. Engagement der Stadt und Zusammenarbeit beim Erweiterungsprojekt

Zur Ermöglichung des Erweiterungsprojektes durch die GSS engagieren sich die Stadt und der Kanton Schaffhausen in verschiedensten Bereichen.

Die Zusammenarbeit zwischen der Stadt und der GSS in Bezug auf Finanzen, Liegenschaftsgeschäften und die spätere Nutzung wurde in einer Vereinbarung geregelt. In diesem Kapitel sind die einzelnen Engagements und Schnittstellen mit der Stadt erläutert.

5.1 Baurechts-Aktualisierung

Der bestehende Baurechtsvertrag (GB Nr. 13928) auf einem Teilgrundstück von GB Nr. 21091 für den heutigen Parkplatz muss für die Erweiterung Ost mit den zwei Sporthallen und der Tiefgarage erneuert werden. Zudem müssen die Rahmenbedingungen für die auf dem Grundstück geplante Energiezentrale der SH POWER geregelt werden.

5.1.1 Anpassungsbedarf

Mit dem Erweiterungsprojekt muss vor allem der Landwert angepasst werden. Bisher war die Baurechtsfläche mit dem Fokus für die Parkplatznutzung auf 939'176 Franken eingesetzt. Mit dem szenarischen Sporthallenprojekt inkl. Tiefgarage erhöht sich der Landwert auf 1'865'200 Franken und das Grundstück muss neu ausgemessen werden.

Zudem besteht ein Regelungsbedarf für die Parkiernutzung – und dies nicht nur für die Hallensportanlage selbst, sondern auch für die dahinter liegenden städtischen Fussballplätze – sowie der auf dem Grundstück geplanten Wärmezentrale von SH POWER (vgl. Kap. 5.2).

5.1.2 Baurechtsbedingungen

Der Baurechtsvertrag richtet sich nach dem Standard gemäss den Richtlinien.

Der Vertrag wird mit folgenden individuellen Eckwerten ausgestellt:

- Landwert: 1'865'200 Franken (442 Fr./m² gemäss Schätzung AGS; Projektoptik mit Basis Sporthallenzentrum szenarisch)
- Fläche: ca. 4'220 m² (Teilgrundstück muss neu ausgemessen werden.)
- Gemeinnützigkeitsrabatt: 25% (neu)

Im Vergleich zum bisherigen Baurechtsvertrag unverändert festgelegt werden:

- Risikozuschlag: 0.25 %
- Baurechtsdauer: Bis zum 15. September 2095 (Beginn: Der neue Baurechtsvertrag ist vor Baufreigabe zu beurkunden)
- Heimfall-Quote: 0 %

Neu werden folgende Bedingungen aufgenommen:

- Der Öffentlichkeit steht das Recht zu, die Parkierungsanlage zu benützen, insbesondere für Veranstaltungen im Gebiet Schweizersbild/Gräfler, sowie Benutzung der Sportanlagen. Für Kurzbesuche unter 15 Minuten darf keine Gebühr verlangt werden.

- Erstellung von Räumlichkeiten für die Energiezentrale «Wärmeverbund Schweizersbild» durch die GSS und Einräumung einer Dienstbarkeit an die Stadt (SH POWER).
- Recht für die Stadt (SH POWER) für die allfällige Platzierung von Erdsonden und Leitungen zur Energiezentrale

Im Übrigen gelten die Standardvorgaben für die Abgabe städtischer Grundstücke im Baurecht (Kategorie «übrige»).

Der bestehende Baurechtsvertrag vom 31. Mai 2022 wird aufgehoben und durch einen Neuabschluss gemäss obenstehenden Bedingungen ersetzt.

5.2 Dienstbarkeit für Energiezentrale

SH POWER plant auf dem städtischen Grundstück der Erweiterung Ost (GB Nr. 21091) eine Wärmezentrale mit Erdsonden.

Folgende Rahmenbedingungen wurden vereinbart:

- Die GSS erstellt auf dem Grundstück GB 13928 im Zuge des Neubaus auf die Bedürfnisse von SH POWER abgestimmte Räumlichkeiten für eine Energiezentrale mit entsprechenden Zuleitungen.
- Für die Nutzung der von der GSS erstellten Räumlichkeiten für die Energiezentrale sowie allfällige Leitungen und Erdsonden von SH POWER auf dem Grundstück wird eine Dienstbarkeit eingeräumt.
- Die Entschädigung für die Nutzung der Räumlichkeiten erfolgt basierend auf den ausgewiesenen Investitionskosten bzw. auf der Wertbestimmung durch das kantonale Amt für Grundstücksschätzungen (AGS), sie kann als jährliche Rente oder einmalige Zahlung über die ganze Nutzungsdauer ausgestaltet werden.

5.3 Heimschlagsrechtverzicht

Für Liegenschaften in der ZöBAG gibt es ein gesetzliches, beidseitiges Heimschlagsrecht (Art. 9 Abs. 4 Baugesetz). Sowohl die Stadt als auch die Grundeigentümerschaften könnten demnach jederzeit verlangen, dass Liegenschaften in der ZöBAG gegen Entschädigung an die Stadt übertragen werden. Um für die Stiftung die Investition abzusichern und gleichzeitig die Stadt vor einem ungewollten Heimschlag zu schützen, wurde ein gegenseitiger Heimschlagsverzicht erklärt.

Konkret wurde mittels separater Vereinbarung Folgendes geregelt: Die Stadt, die BDS Investment AG und die GSS verpflichten sich, gegenseitig auf die Ausübung des Heimschlagsrechts der Liegenschaften in der ZöBAG (Baurechts-Nr. 13928 [bisher] auf Grundstück GB Nr. 21091, Baurechts-Nr. 21644 auf Grundstück GB Nr. 21295, Baurechts-Nr. 14743 auf GB Nr. 21614 sowie Baurechts-Nr. 21898 auf GB Nr. 21480) über die Dauer von 70 Jahren (analog Laufzeit der Baurechte) zu verzichten.

5.4 Verkauf Strassengrundstück

Auf dem Grundstück GB Nr. 21086 (451 m²) liegt ein Teilstück des Hohbergweges, einer ehemals durchgehenden Strasse, welche heute lediglich als private Zufahrt genutzt wird und zudem im kommunalen Strassenrichtplan nicht als öffentliche Erschliessung definiert ist.

Für die Überbauung muss das heute in der Zone Ü (Verkehrs- und übrige Flächen) liegende Grundstück umgezont und sinnvollerweise zum Nachbargrundstück zugeschlagen werden.

Entsprechend wurde vereinbart, dass die Stadt der GSS das Strassengrundstück GB Nr. 21086 zum Preis von 221'000 Franken verkauft. Die Landwertbestimmung wurde vom Amt für Grundstückschätzung vorgenommen.

Der Verkaufspreis wird dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenverkäufe gutgeschrieben.

5.5 Einräumung Näherbaurecht

Für die Umsetzung des Erweiterungsprojektes ist ein unterirdisches Näherbaurecht zur benachbarten Fussballplatzparzelle vorgesehen. Die finanziellen Auswirkungen für die Entschädigung daraus wären vernachlässigbar.

Zudem gewährt die Stadt der GSS das unterirdische Grenzbaurecht zu Gunsten GB Nr. 21614 entschädigungsfrei.

5.6 Investitionsbeitrag

Die Stadt leistet analog zum Kanton einen Investitionsbeitrag von 15% des effektiven Investitionsvolumens, jedoch maximal 6.030 Mio. Franken. Der Maximalbeitrag entspricht 15% der ausgewiesenen Investitionskosten von brutto total 40.2 Mio. Franken (vgl. Kap. 3.4.1).

Der auf Bau- und Planungskosten entfallende Anteil des Investitionsbeitrages wird indexiert (Preisbasis: Schweizer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau, Stand Oktober 2023 bei 114.7 Punkten).

Dieses Vorgehen wurde in Analogie zum KSS-Hallenbadneubauprojekt festgelegt.

Die anteilmässige Auszahlung der Investitionsbeträge von Stadt und Kanton erfolgen mit Akontozahlungen auf der Basis eines vereinbarten Zahlungsplans.

5.7 Projektbegleitung

Im Wissen, dass das Grossprojekt, welches in der Verantwortung der GSS liegt, Veränderungen erfahren wird, welche auch von Stadt und Kanton als massgebliche Mitfinanzierer mitgetragen werden müssen, wurde vereinbart, ein Steuerungsausschuss einzusetzen. In diesem Steuerungsausschuss haben auch Vertretende von Stadt und Kanton Einsitz.

Anpassungen am Projekt, welche finanzielle Auswirkungen auf die vereinbarten Beiträge haben oder wesentliche Abweichungen vom Projektbeschrieb enthalten, müssen vom Steuerungsausschuss einstimmig genehmigt werden.

Dem Steuerungsausschuss obliegt zudem die Überwachung der jährlichen Auszahlungen aufgrund des definierten Zahlungsplans.

5.8 Mieten und Abgeltungen für Schul- und Vereinssport

Zur Sicherstellung eines langfristig tragfähigen Betriebs und zur Gewährleistung einer zweckgebundenen Verwendung der öffentlichen Beiträge wurde eine Plan-Erfolgsrechnung erstellt (vgl. Kap. 3.5).

Entsprechend den Ausführungen in Kap. 3.5 übernimmt die Stadt:

- 100% der Mieten für den Hallenvereinssport (analog zu den Bedingungen für städtische Vereine in den städtischen Hallen): 144'000 Franken/Jahr
- 2/3 der Mieten für die Nutzung der dezidiert für eine Sportart erstellten Infrastruktur (Tischtennis, Beach Volleyball, Leichtathletik-Bahn): 136 Franken/Jahr

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat entsprechend die Bewilligung eines wiederkehrenden Beitrages von 280'000 Franken/Jahr.

6. Zuständigkeiten

Für die einzelnen die Stadt betreffenden Geschäfte gemäss Kap. 5 gelten folgende Zuständigkeiten:

Tabelle 8: Zuständigkeiten

Kap.	Teilgeschäft	Zuständigkeit	Begründung	Antragsziffer
4	Zonenplanänderung	Grosser Stadtrat	Für die Anpassungen des Zonenplanes ist gemäss Art. 3 Abs. 5 der Bauordnung (BauO) der Grosse Stadtrat abschliessend zuständig.	5
5.1 5.2	Aktualisierung Baurechtsvertrag mit Dienstbarkeit (Landwert: 1.8 Mio. Franken, Sonderkonditionen inkl. Eintragen einer Dienstbarkeit)	Grosser Stadtrat abschliessend	Baurechtsvergaben mit Sonderkonditionen obliegen gemäss Art. 27 Abs. 1 lit d der Stadtverfassung dem Grossen Stadtrat in abschliessender Kompetenz.	2
5.3	Verzicht Heimschlagsrecht	Stadtrat	Gestützt auf die allgemeine Zuständigkeitsbestimmung gemäss Art. 42 der Stadtverfassung.	-
5.4	Verkauf Strassengrundstück (211'000 Franken)	Stadtrat abschliessend	Das Strassengrundstück im Wert von 221'000 Franken kann basierend auf Art. 44 lit. c vom Stadtrat in eigener Kompetenz verkauft werden. Der Stadtrat wird den Verkauf nach Genehmigung der Vorlage durch die Stimmbevölkerung abwickeln.	-
5.5	Einräumung Näherbaurecht	Stadtrat	Der Ertragsverzicht in vernachlässigbarer Höhe und kann vom Stadtrat in abschliessender Kompetenz beschlossen werden (Ertragsverzicht im Kompetenzbereich des Stadtrates).	-
5.6	Investitionsbeitrag (einmalige Ausgabe von 6.030 Mio. Franken)	Grosser Stadtrat mit obligatorischem Referendum	Einmalige Ausgaben über 2 Mio. Franken beschliesst der Grosse Stadtrat gemäss Art. 10 lit. d der Stadtverfassung unter dem Vorbehalt des obligatorischen Referendums.	3
5.8	Abgeltungen und Mieten für städtische Vereine (wiederkehrende Ausgabe von 280'000 Fr./Jahr)	Grosser Stadtrat mit fakultativem Referendum; in Verbindung mit dem Investitionsbeitrag: obligatorisches Referendum	Wiederkehrende Ausgaben über 100'000 Franken/Jahr bis 300'000 Franken/Jahr obliegen gemäss Art. 25 lit. e der Stadtverfassung dem Grossen Stadtrat unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums. Weil für das Zustandekommen des Projektes sowohl der Investitionsbeitrag als auch der wiederkehrende Beitrag zugesichert werden müssen, sind die beiden Beschlüsse gemeinsam dem obligatorischen Referendum zu unterstellen.	4

7. Würdigung

Die Erweiterung des Hallensportzentrums Schweizersbild ist ein vorbildliches «Public Private Partnership»-Vorhaben mit Vorteilen für alle Beteiligten.

Die Stadt und der Kanton erhalten für einen attraktiven Preis dringend nötigen Raum und Kapazitäten für den Schul- und Vereinssport.

Zudem wird das Hallensportzentrums gestärkt und damit auch dessen nationale Ausstrahlung am Standort Schaffhausen als Sportstadt.

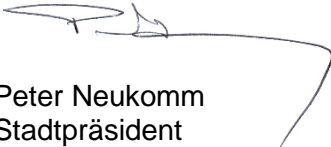
Gestützt auf den vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 28. Oktober 2025 betreffend « Erweiterung Hallensportzentrum Schweizersbild ».
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Erneuerung des Baurechtsvertrages (GB Nr. 13928) auf einem Teilgrundstück von GB Nr. 21091 mit der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild (GSS) zwecks Erweiterung der Hallensportanlage gemäss den in der Vorlage genannten Bedingungen (Kap. 5.1.2) zu.
3. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit (INV00910, Konto 5130.5660.00) in der Höhe von 6.030 Mio. Franken für den städtischen Beitrag an die Erweiterung des Hallensportzentrums für Jugend- und Breitensport im Schweizersbild der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild (GSS).
4. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen wiederkehrenden Kredit von 280'000 Franken pro Jahr (Konto 5130.3636.00) für die Miete bzw. Abgeltung der neuen Halleninfrastruktur infolge Nutzung durch Schaffhauser Vereine.
5. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis vom Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC-Arena» vom 10. April 2025 (Beilage 2). Der Grosse Stadtrat stimmt der Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC-Arena» zu und setzt die Planvorlage vom 10. April 2025 (Beilage 3) fest. Die Eigentümer der Grundstücke und Gebäude vereinbaren den gegenseitigen Verzicht auf das Heimschlagsrecht bis zum 15. September 2025. Die Vereinbarung wird im Grundbuch eingetragen.
6. Ziffer 3 und Ziffer 4 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 10 lit. d und e der Stadtverfassung gemeinsam dem obligatorischen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS


Peter Neukomm
Stadtpräsident


Stephanie Keller
Stadtschreiberin i.V.

Beilagen:

- Beilage 1: Vereinbarung zwischen Stadt und GSS
- Beilage 2: Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC Arena», vom 10. April 2025
- Beilage 3: Planvorlage, Zonenplanänderung Nr. 23 «Erweiterung BBC Arena», vom 10. April 2025