

Vereinbarung über die Zusammenarbeit der Stadt Schaffhausen und der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild betreffend Erweiterung des Hallensportzentrums für Jugend- und Breitensport im Schweizersbild

zwischen

der Stadt Schaffhausen, vertreten durch den Stadtrat, Stadthausgasse 12, 8200 Schaffhausen (nachfolgend Stadt)
und

der Gemeinnützigen Stiftung Schweizersbild (GSS), Schweizersbildstrasse 10, 8207 Schaffhausen, diese vertreten durch Prof. Dr. Giorgio Behr und Edi Spleiss, (nachfolgend GSS)

Präambel

Die gemeinnützige Stiftung Schweizersbild GSS beabsichtigt die Erweiterung des Hallensportzentrums für Jugend- und Breitensport im Schweizersbild mit Unterstützung der Stadt und des Kantons Schaffhausen, des Bundes sowie Dritten. Die vorliegende Vereinbarung regelt die Zusammenarbeit zwischen Stadt, Kanton und GSS in Bezug auf Finanzen, Liegenschaftsgeschäften und spätere Nutzung.

I. Grundlagen

1. Grundlage der vorliegenden Vereinbarung ist das in Kapitel 3 der Vorlage des Stadtrates «Erweiterung Hallensportzentrum Schweizersbild», datiert vom 28. Oktober 2025 festgelegte Projekt (Beilage 1).
2. Sämtliche Verpflichtungen der Stadt basieren auf der Grundlage von Ziffer 1.

II. Baurechts-Aktualisierung GB-Nr. 13928 auf GB-Nr. 21091

3. Das Baurecht mit der GB-Nr. 13928 auf dem Grundstück mit GB-Nr. 21091 zwischen der Stadt (Baurechtsgeberin) und der GSS (Baurechtsnehmerin) wird für die neue Nutzung aktualisiert sowie neu vermessen, einschliesslich der Regelung zur Parkierung. Folgende Eckwerte werden angepasst bzw. ergänzt:
 - Landwert für neue Nutzung gemäss Landwertbestimmung des kantonalen Amtes für Grundstückschätzungen (AGS) und partnerschaftlicher Optik: 1'865'200 Franken bei 4'220 m² oder 442.00 Franken / m²
 - Der Öffentlichkeit steht das Recht zu, die Parkierungsanlage zu benutzen, insbesondere für Veranstaltungen im Gebiet Schweizersbild/Gräfeler, 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) gemäss Abschnitt III.
 - Recht für die Stadt (SH POWER) für die allfällige Platzierung von Erdsonden und Leitungen zur Energiezentrale

III. Dienstbarkeit für die Energiezentrale

4. 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.
5. 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.
6. Die Entschädigung für die Nutzung der Räumlichkeiten erfolgt basierend auf den ausgewiesenen Investitionskosten bzw. auf der Wertbestimmung durch das kantonale Amt für Grundstückschätzungen (AGS), sie kann als jährliche Rente oder einmalige Zahlung über die ganze Nutzungsdauer ausgestaltet werden.

IV. Heimschlagsverzicht

7. Die Stadt und die GSS verpflichten sich, mit einer separaten Vereinbarung 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) über die Dauer von 70 Jahren zu verzichten.

V. Kaufvertrag Strassengrundstück

8. Die Stadt veräussert der GSS das Strassengrundstück GB Nr. 21086 zum Preis von 221'000 Franken.

VI. Näherbaurecht GB 21295

9. Die Stadt gewährt der GSS das unterirdische Grenzbaurecht zu Gunsten GB Nr. 21614 entschädigungsfrei.

VII. Einmaliger Investitionsbeitrag der Stadt

10. Die Stadt leistet einen Investitionsbeitrag von 15% des effektiven Investitionsvolumens (gemäss Tabelle 6 in Beilage 1), jedoch maximal 6.030 Mio. Franken (Anteil Bau- und Planungskosten indexiert; Preisbasis: Schweizer Baupreisindex, Grossregion Ostschweiz, Hochbau, Stand Oktober 2023 bei 114.7 Punkten).
11. Die anteilmässige Auszahlung des Investitionsbeitrags gemäss Ziffer 10 erfolgt mit Akontozahlungen auf der Basis eines vereinbarten Zahlungsplans.

VIII. Projektumsetzung und Begleitung

12. Für die Umsetzung des Projekts (Erweiterung des Hallensportzentrums für Jugend- und Breitensport im Schweizersbild) ist die GSS verantwortlich.
13. Zur Begleitung der Projektumsetzung durch die Stadt wird ein Steuerungsausschuss mit Vertretenden der Vertragsparteien eingesetzt, welcher periodisch und mindestens einmal jährlich tagt.
14. Anpassungen am Projekt, welche finanzielle Auswirkungen auf die vereinbarten Beiträge haben oder wesentliche Abweichungen vom Projektbeschrieb gemäss Ziffer 1 enthalten, müssen vom Steuerungsausschuss



gem. Ziffer 13 einstimmig genehmigt werden. Bei Mehrkosten gelten die Bestimmungen gem. Abschnitt X.

15. Dem Steuerungsausschuss gem. Ziffer 13 obliegt die Überwachung der in Ziffer 11 beschriebenen Auszahlungen aufgrund des definierten Zahlungsplans.

IX. Mieten und Abgeltungen für Schul- und Vereinsnutzungen

16. Die GSS stellt die neu erstellte Sportinfrastruktur entsprechend dem Projektbeschrieb den Organisationen von Stadt und Kanton sowie in Absprache mit der Stadt den städtischen Vereinen in Verrechnung einer angemessenen und nach den gleichen Massstäben berechneten Miete zur Verfügung.
17. Die Mieten und Abgeltungen werden initial so ausgestaltet, dass die Planerfolgsrechnung ausgeglichen ist. Ihre Höhe orientiert sich an den effektiven Betriebskosten unter Einbezug von Einlagen in einen Erneuerungsfonds, der der nachhaltigen Finanzierung grosser Sanierungszyklen dient. Die Betriebsrechnung wird von der GSS entsprechend der Planerfolgsrechnung (gemäss Tabelle 7 in Beilage 1) erstellt. Als Aufwand für den Erneuerungsfonds dürfen nur die Nettoinvestitionen (abzüglich Beiträge von Kanton, Stadt und Dritten) angerechnet werden.
18. Für die Mieten und Abgeltungen gilt:
 - a. Die Miete für die Nutzung durch das **BBZ** beträgt 3'600 Fr. pro Wochenlektion)
 - b. Die Miete für die Nutzung durch die **Sonderschulen** beträgt 3'600 Fr. pro Wochenlektion)
 - c. Die Miete für die **städtischen Schulen** der Sporthallen im Teilprojekt Ost beträgt initial 0 Fr./Jahr (es sind keine Beanspruchungen von Wochenlektionen vorgesehen, für eine allfällige Benützung wird der ordentliche Satz von 3'600 Fr. angewandt)
 - d. Die Miete für **Vereinsnutzungen** der im Teilprojekt Ost beträgt initial für die ersten fünf Jahre 144'000 Fr./Jahr (40 Wochenlektionen pro Halle à 45 min zu 3'600 Fr.)
 - e. Der Mietansatz pro Wochenlektion, Halleneinheit und Jahr muss für Stadt und Kanton und deren Organisationen sowie Vereine immer gleich hoch sein und somit 3'600 Fr./Jahr betragen.
 - f. Die **dezidiert für eine Sportart** erstellte Infrastruktur (Tischtennis, Leichtathletik LCS, Beachvolleyball) wird den Vereinen von der GSS zu einer von der Stadt zu zwei Dritteln mitfinanzierten Miete zur Verfügung gestellt. Die Vereinsbeiträge und die Vergünstigung der Stadt betragen initial je für den Verein und die Stadt:
 - Tischtennis: 24'000 Fr., städt. Anteil 48'000 Fr.
 - LCS 24'000 Fr., städt. Anteil 48'000 Fr.
 - Beachvolleyball: 20'000 Fr., städt. Anteil 40'000 Fr.
19. Die GSS regelt die konkreten Mieten und Abgeltungen in jeweils separaten Vereinbarungen mit den in Ziffer 18 genannten Nutzern. Dabei darf



sie ohne ausdrückliche Zustimmung der Stadt von den in Ziffer 18 festgelegten Ansätzen nicht abweichen.

20. Die Miet- und Abgeltungsbeträge werden periodisch an die Teuerung – insbesondere an die Entwicklung der Personal- und Energiekosten gemäss der revidierten Betriebsrechnung – angepasst. Bei einem ausgewiesenen erheblichen Überschuss oder Fehlbetrag steht sowohl den Beitragspflichtigen als auch der GSS das Recht auf eine Anpassung zu.
21. Die Belegungsplanung der Hallen durch städtische Vereine gem. Ziffer 18.c erfolgt durch die GSS in Rücksprache mit dem städtischen Sportamt. Bei der Belegungsplanung müssen die städtischen Vereine gleichbehandelt werden.
22. Die weiterführenden Einzelheiten zu den wiederkehrenden Beitragszahlungen der Stadt gemäss Ziffer 18 und zu den Anpassungsmodalitäten gemäss Ziffer 19 werden zusammen mit anderen Bestimmungen in einer Leistungsvereinbarung festgehalten.

X. Geltungsbereich und Vorbehalt Zustimmung der entsprechenden Gremien

23. Sämtliche Verpflichtungen der Stadt aus dieser Vereinbarung stehen unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien (Exekutive, Parlament, Stimmberechtigte).
24. Diese Vereinbarung hat keine präjudizielle Wirkung auf das Baubewilligungsverfahren.

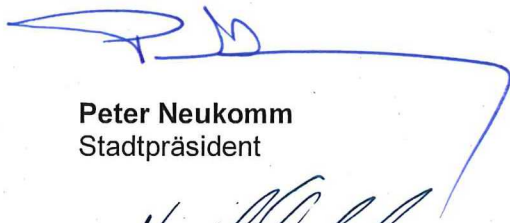


XI. Schlussbestimmungen

25. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder werden, bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt.
26. Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.
27. Mit Vollzug sämtlicher vertraglichen Verpflichtungen wird diese Vereinbarung gegenstandslos.
28. Dieser Vertrag unterliegt schweizerischem Recht. Ausschliesslicher Gerichtsstand ist Schaffhausen.

Schaffhausen, 28.10.2025

Im Namen des Stadtrates
der Stadt Schaffhausen



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin

Schaffhausen, 19.11.2025

Im Namen der Gemeinnützigen
Stiftung Schweizersbild



Prof. Dr. Giorgio Behr
Präsident des Stiftungsrates



Edi Spleiss
Stiftungsrat

Beilage:

- B1, Vorlage des Stadtrates «Erweiterung Hallensportzentrum Schweizersbild», datiert vom 28. Oktober 2025

