

Verordnung über die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals

vom Erlassdatum

Der Grosse Stadtrat,

gestützt auf Art. 19 und Art. 25 lit. a der Stadtverfassung

erlässt folgende Verordnung:

Art. 1 Zweckbestimmung

¹ Diese Verordnung bezweckt die städtebauliche Entwicklung des Areals des Güterbahnhofs (GB Nr. 13198).

² Die städtebauliche Entwicklung des Güterbahnhofareals richtet sich nach dem zugrundeliegenden Zielbild und unter Vorbehalt der nachfolgend festgelegten Bedingungen.

³ Die schrittweise Umsetzung der Arealentwicklung erfolgt in enger Koordination und Absprache mit den Schweizerischen Bundesbahnen SBB und dem Kanton Schaffhausen.

Art. 2 Zielbild

Das Areal des Güterbahnhofs wird städtebaulich entwickelt. Auf den drei Baufeldern (Nord, Mitte, Süd) wird vielfältiger Wohn- und Gewerberaum an zentraler Lage geschaffen. Die öffentlich zugänglichen Räume werden aufgewertet und mit den benachbarten Quartieren vernetzt. Die Entwicklung erfolgt im Bestreben nach einer wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltigen Entwicklung.

Art. 3 Entwicklungsmassnahmen

¹ Die Stadt nutzt die ihr zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente und finanziellen Mittel, um die Entwicklung gemäss Zielbild zu gewährleisten.

² Sie schafft dazu die erforderlichen gesetzlichen und baulichen Grundvoraussetzungen und setzt namentlich nachfolgende Massnahmen um:

- a. Durchführung sämtlicher notwendiger Planungen für die Umzonung und Bebauung des gesamten Areals nach Artikel 2
- b. Finanzierung des erforderlichen statischen Unterbaus als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit (Hochhaus) des Baufelds Nord
- c. Finanzierung der Mehrkosten für den Bau der Dach- und Tragkonstruktion der Serviceanlage der SBB als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit des Baufelds Mitte
- d. Finanzierung sämtlicher notwendiger baulicher Massnahmen als refinanzierbare Vorinvestition für die Bebaubarkeit des Baufelds Süd
- e. Eingehen von Baurechten von den SBB über alle drei Baufelder und damit verbundener Erwerb von Bestandesgebäuden (inkl. vorfinanzierter statischer Anlagen) auf dem Grundstück
- f. Vergabe von Unterbaurechten über sämtliche Baufelder zur Entwicklung inklusive Veräusserung der sich darauf befindlichen Bestandesbauten

Art. 4 Zuständigkeiten

¹ Der Stadtrat entscheidet abschliessend und in eigener Kompetenz über

- a) die erforderlichen Planungs- und Investitionskredite (gem. Art. 3 Abs. 2 lit. b bis d),
- b) das Eingehen von Baurechten inkl. Erwerb der Baurechtsliegenschaften (gem. Art. 3 Abs. e) sowie
- c) die Vergabe von Unterbaurechten inkl. Veräusserung der Baurechtsliegenschaften (gem. Art. 3 Abs. f)

² Der Grosse Stadtrat entscheidet über die Ausgestaltung der Vergabekriterien der Unterbaurechte.

³ Für Planungen und Investitionen ausserhalb der refinanzierbaren Vorinvestitionen ins Finanzvermögen gelten die ordentlichen verfassungsmässigen Kompetenzen.

Art. 5 Deckelung der Ausgabenbefugnis

¹ Ausgabenbeschlüsse gemäss Artikel 3 Absatz 2 lit. b bis d dieser Verordnung dürfen die Gesamtsumme von 34 Millionen Franken nicht übersteigen.

Ab Erreichen dieser Schwelle gelten wieder die ordentlichen Finanzkompetenzen gemäss Stadtverfassung.

² Die Obergrenze gemäss Absatz 1 wird indexiert und basiert auf dem Baupreisindex für das Baugewerbe (Total) in der Grossregion Ostschweiz, Stand per Oktober 2025 von 117.1 Punkten (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).

Art. 6 Reporting/Controlling

Der Stadtrat legt dem Grossen Stadtrat jährlich im Rahmen der Jahresrechnung Bericht über umgesetzte Massnahmen ab.

Art. 7 Zeitliche Begrenzung

Diese Verordnung erlischt automatisch mit dem Abschluss aller Unterbauverträge, spätestens aber nach 15 Jahren ab Inkrafttreten.

Art. 8 Inkrafttreten

Diese Verordnung steht unter Vorbehalt der Annahme durch das Stimmvolk. Bei Annahme tritt sie umgehend in Kraft.