



# Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

## Baufachkommission

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

### **Bericht und Antrag der Baufachkommission vom 15. November 2025 zur Vorlage des Stadtrats vom 10. Juni 2025: Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)»**

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baufachkommission hat die Vorlage des Stadtrats vom 10. Juni 2025 an zwei Sitzungen (20. August 2025 und 17. September 2025) eingehend beraten.

Dieser Bericht gibt eine kurze Einsicht in die Beratungen der Baufachkommission.

#### **1. Beratungsablauf**

Anlässlich der ersten Sitzung wurde den Mitgliedern der Baufachkommission die Vorlage zum Gegenvorschlag zur Altstadtinitiative von Finanzreferent Daniel Preisig erläutert. Eingangs fasste er kurz die wichtigsten Eckdaten von der Einreichung der Initiative über den Auftrag des Parlaments einen Gegenvorschlag zu erarbeiten bis hin zu den Eckwerten des Gegenvorschlags zusammen. Er verwies zudem darauf, wie stark politisch umkämpft das Thema «Bodenpolitik» im weiteren Sinne ist und wie knapp die Mehrheitsverhältnisse sind.

Der vom Stadtrat ausgearbeitete Gegenvorschlag sieht vor, den Zweckartikel der Initiative zu übernehmen und damit das Ziel der Anerkennung der Bedeutung der Altstadt als Wohn-, Wirtschafts-, Kultur- und Verwaltungsort aufzunehmen. Während die Initiative als eigentlichen Inhalt ein Verkaufsverbot von städtischen Liegenschaften in der Altstadt vorsieht, möchte der Gegenvorschlag bei Verkäufen von Altstadtliegenschaften die Hürden für das fakultative Referendum senken und schlägt zudem vor, dass ein solches Geschäft schon bei niedrigeren Schwellenwerten in den Grossen Stadtrat gelangen muss. Während die Initiative bewusst so konstruiert ist, dass Abgaben von Liegenschaften im Baurecht ebenfalls betroffen sind, ist der Gegenvorschlag so ausgestaltet, dass er Baurechtsabgaben nicht erfasst. Dies mit der Begründung, dass die Baurechtsabgabe eine Abgabe von Eigentum auf Zeit ist und ausserdem die Mitsprache der Stadt als Bauherrin via Einverständniserfordernis bei Baugesuchen weiterhin möglich ist.

In der Fragerunde wurde seitens Initianten die Frage aufgeworfen, wie man zur Annahme gelange, dass die Mitsprache das Hauptanliegen der Initiative sei. Die Initiative

umfasse tatsächlich zwei gleichwertige Anliegen: Die Mitsprache und ein Veräußerungsverbot.

Ein Gegenvorschlag müsse das oder die Anliegen der Initiative aufnehmen, um überhaupt ein Gegenvorschlag sein zu können. Ob ein Gegenvorschlag, der die Anliegen der Initiative nicht aufnehme, noch ein Gegenvorschlag sei, sei fraglich, ein diesbezüglicher Fall aus dem Kanton Zürich werde gerade geprüft. Es wurde deshalb die Frage gestellt, ob im Rahmen des Gegenvorschlags vom Stadtrat geprüft worden sei, dass Liegenschaften der Stadt generell nur noch im Baurecht abgegeben werden sollen. Diese Frage musste der Stadtrat verneinen. Andere Stimmen hielten fest, dass sich der Gegenvorschlag von der Initiative unterscheiden müsse, sonst brauche es ihn nicht. Ausserdem sei die Ausgangslage nicht so, dass es die Initiative überhaupt brauche, denn die vergangenen 10 Jahre zeigten, dass die Stadt gar keine Liegenschaften in der Altstadt an Private veräußere. Der einzige Fall sei ein Verkauf an den Kanton gewesen (Kammgarnstockwerk).

Während ein Teil der Anwesenden den Gegenvorschlag als Kompromiss begrüßte, betonten andere, dass sie immer gegen einen Gegenvorschlag eingetreten wären und die Vertreter der Initianten, dass der Gegenvorschlag zu wenig weit gehe, als dass dafür die Initiative zurückgezogen werden könne.

## **2. Zusammenfassung der Detailberatung**

Anlässlich der Detailberatung an der Folgesitzung wurde von den Vertretern der Initianten eine Zusammenstellung ihrer Änderungsbegehren für den Gegenvorschlag in Form einer Synopse (Initiative, Gegenvorschlag Stadtrat, Gegenvorschlag Initianten) an alle Mitglieder abgegeben.

Es wurden folgende Anträge gestellt:

### Beschlussziffer 2, Seite 12 der stadträtlichen Vorlage

Es wurde gefordert, der Stimmbevölkerung die Initiative zur Annahme zu empfehlen.

**Der Antrag, dem Stimmvolk die Initiative zur Annahme zu empfehlen, wurde mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

### Beschlussziffer 3, Gegenvorschlag, Seite 12 der stadträtlichen Vorlage

Es wurde beantragt, einen neuen Abs. 2 einzufügen, der folgendermassen lautet:

«Zur Erreichung dieses Ziels werden Grundstücke und Gebäude im Eigentum der Stadt, die sich in der Altstadtzone befinden, grundsätzlich selbst entwickelt.»

**Die Baufachkommission hat diesen Antrag mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

Dieser Antrag wurde damit begründet, dass diese Passage als Handlungsgrundsatz im Gegenvorschlag seine Berechtigung hätte, weil damit ein Kernanliegen der Initiative aufgenommen werde.

Die Gegenseite argumentierte, dass diese Regelung in Zeiten knapper Finanzen zu einschränkend sei, weil man dann keine Abgabe im Baurecht oder keinen Verkauf mehr vornehmen könne. Der Stadtrat stellte sich auf den Standpunkt, dass die Ausklammerung von verschiedenen Möglichkeiten und die Beschränkung auf Eigenentwicklung in einem Programmartikel zu eng sei.

Es wurde beantragt, Abs. 2 folgendermassen anzupassen:

«In Abweichung von der ordentlichen Kompetenzordnung gelten bei Liegenschaftsverkäufen und Baurechtsvergaben im Altstadtperimeter folgende Zuständigkeiten:

- a) Liegenschaftsverkäufe und Baurechtsvergaben im Altstadtperimeter bedürfen der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat, wenn die Grundfläche 100 m<sup>2</sup> oder der Liegenschaftswert 750'000 Franken übersteigt.
- b) Liegenschaftsverkäufe und Baurechtsvergaben im Altstadtperimeter stehen unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, wenn die Grundfläche 200 m<sup>2</sup> oder der Liegenschaftswert 1.5 Mio. Franken übersteigt.»

**Die Baufachkommission hat diesen Antrag mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

Der Antrag wurde damit begründet, dass die Baurechtsabgabe im Falle von bebauten Liegenschaften – was im Altstadtperimeter der Standardfall ist – immer auch einen Verkauf beinhaltet (den des Gebäudes). Zweck der Initiative sei, genau diese Verkäufe zu verhindern, weshalb der Gegenvorschlag für die Baurechtsabgabe ebenfalls tiefere Mitsprache- resp. Referendumshürden vorsehen solle.

Die Gegenseite unterstützt das Baurecht grundsätzlich und möchte es nicht einschränken, weshalb sie diesen Antrag ablehnte. Der Stadtrat ist der Ansicht, dass nur bei Verkäufen und nicht bei Baurechtsvergaben die engeren Kompetenzregelungen gelten sollen.

Es wurde beantragt, einen neuen Abs. 4 einzufügen, der folgendermassen lautet:  
«Arrondierungen liegen in der Kompetenz des Stadtrats.»

**Die Baufachkommission hat diesen Antrag mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

Dieser Antrag war inhaltlich Teil des vorher abgelehnten Minderheitsantrags und wurde aus deklaratorischen Gründen gestellt.

Beschlussziffer 4, S. 13 der stadträtlichen Vorlage

Es wurde gefordert, der Stimmbevölkerung den Gegenvorschlag zur Ablehnung zu empfehlen.

**Der Antrag, dem Stimmvolk den Gegenvorschlag zur Ablehnung zu empfehlen, wurde mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

Beschlussziffer 5, S. 13 der stadträtlichen Vorlage

Es wurde gefordert, in der Stichfrage der Initiative den Vorzug zu geben.

**Der Antrag, in der Stichfrage der Initiative den Vorzug zu geben, wurde mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt.**

### 3. Schlussabstimmung

In der Schlussabstimmung haben die Kommissionsmitglieder **den unveränderten Anträgen der Vorlage mit 5 : 2 Stimmen zugestimmt.**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden Anträge:

**Anträge:**  
**(Änderungen sind fett und kursiv)**

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats betreffend «Gegenvorschlag zur «Volksinitiative für eine attraktive Altstadt (Altstadtinitiative)» vom 10. Juni 2025 **sowie vom Bericht und Antrag der Baufachkommission vom 15. November 2025.**
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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> oder der Liegenschaftswert 750'000 Franken übersteigt.
- b) Liegenschaftsverkäufe im Altstadtperimeter stehen unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums, wenn die Grundfläche 200 m<sup>2</sup> oder der Liegenschaftswert 1.5 Mio. Franken übersteigt.

<sup>3</sup> 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:

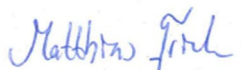
(...)

- 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.

Für die Baufachkommission:



Matthias Frick (SP), Präsident

Simon Furter (EVP)  
Nicole Hinder (SP)  
Stefan Oetterli (SVP)  
Lukas Ottiger (GLP)  
Nicole Herren (FDP)  
Sandra Schöpfer (EDU)

Schaffhausen, 15. November 2025