

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 20. Dezember 2006

**Kleine Anfrage Dr. Raphaël Rohner
betreffend Einzonung von Bauland für gehobene Ansprüche (Nr. 15/2006)**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

In einer kleinen Anfrage vom 30. Oktober 2006 erkundigt sich Grossstadtrat Dr. Raphaël Rohner nach dem Stand des Auftrags an den Stadtrat, bis Ende 2005 eine Vorlage zuhanden des Grossen Stadtrates auszuarbeiten, mit dem Antrag zur Aufnahme von einer oder mehreren ausgewählten Flächen in die Bauzone mit insgesamt rund 1.2 ha Landwirtschaftszonen- bzw. ZöBAG-Land für den Bau gehobenen Wohnraums.

Der Stadtrat nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

1. *Innert welcher Frist gedenkt der Stadtrat den parlamentarischen Auftrag erfüllen zu können?*

Der Stadtrat hat unmittelbar nach Verabschiedung der Gesamtrevision von Bauordnung und Zonenplan die Abklärungen betreffend Einzonungen aufgenommen. Im Februar 2006 wurde über die GPK allen Fraktionen des Grossen Stadtrates ein Zwischenbericht zugestellt. In diesem Zwischenbericht wurden sechs Einzonungsoptionen zur Diskussion gestellt.

Die Stellungnahmen der Fraktionen zeigten erhebliche Bedenken bis Ablehnung zur Einzonungsoption „Buchthalen Höhgasse/Hofäcker“. Die übrigen Optionen wurden grundsätzlich positiv beurteilt.

In der Zwischenzeit hat sich auch in raumplanerischer Hinsicht einiges getan. In der Agglomeration Schaffhausen wird zur Zeit ein „Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr“ ausgearbeitet, das eine bessere Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehrsinfrastrukturen zum Ziel hat. Die Siedlungsentwicklung soll sich in erster Linie auf Standorte mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr konzentrieren. Damit möchte man der Zersiedelung, welche neben dem Flächenverbrauch auch zu Mehrverkehr – vor allem beim MIV – führt, Einhalt gebieten. Erfüllt das Agglomerationsprogramm die Vorgaben des Bundes, so werden bis zu 50% der Erstellungskosten von im Programm enthaltenen Projekten vom Bund mitfinanziert. Die Gesetzgebung für den Infrastrukturfonds, über welchen die Finanzierung abgewickelt wird, wurde von den eidgenössischen Räten in der Herbstsession 2006 verabschiedet.

In Anbetracht der veränderten Ausgangslage beabsichtigt der Stadtrat, auf die Einzonung von Landwirtschaftsland zumindest vorläufig zu verzichten und sich auf Umzonungen von ZöBAG-Flächen bzw. Gewerbebezonen in Wohnbauland zu konzentrieren. Die Bereitstellung von Wohnbauland für gehobenes Wohnen bildet denn auch eine der Zielsetzungen des kürzlich gestarteten Projekts „Potentialaktivierung Stadt Schaffhausen“ (PASS). Das Projekt „PASS“ soll bis Ende 2007/Anfang 2008 zuhanden der politischen Gremien vorliegen.

Zur Umzonungsoption „Alpenblick“ soll im Laufe des Jahres 2007 eine Vorlage zu Händen des Grossen Stadtrat verabschiedet werden. Neben den sechs bisher betrachteten Einzonungsoptionen haben sich mit dem Neustart der Planung im Areal „Stahlgiesserei“ im Mühlental neue Möglichkeiten zur Schaffung von hochwertigem Wohnraum ergeben. Das von den Investoren vorgelegte Konzept sieht die Erstellung von ca. 200 bis 250 Wohnungen vor. Zum Vergleich: 2005/2006 beträgt die Wohnungsproduktion in der Stadt ca. 100 bis 120 Wohnungen. Die entsprechende Vorlage zur Umzonung und zur Ergänzung der Bauordnung wird im Frühling 2007 vorliegen.

2. *Welches sind die Gründe, die zu einer Verzögerung geführt haben?*

Der Stadtrat ist der Auffassung, dass eine Vorlage mit derart weitreichenden und langfristigen Auswirkungen sorgfältig erarbeitet werden muss und auf andere, zur Zeit laufende Planungen (Agglomerationsprogramm Siedlung und Verkehr, städtisches Gesamtverkehrskonzept) abgestimmt werden muss. Wie bereits zu Frage 1 ausgeführt, ist deshalb kein einheitliches Paket geplant, sondern es wird ein etappenweises Vorgehen gewählt. Die Umzonungen „Alpenblick“ und „vorderes Mühlental“ werden 2007 dem Grossen Stadtrat vorgelegt. Nach Abschluss des PASS-Projektes wird voraussichtlich im Verlauf des Jahres 2008 eine entsprechende Vorlage an den Grossen Stadtrat folgen.

3. *Wie beurteilt der Stadtrat die Optionen, welche sich aus einer moderaten Erweiterung der Bauzone, so wie sie vom Grossen Stadtrat gewünscht und in Ergänzung der vom Stadtrat angestrebten erhöhten Nutzung bestehenden Baulandes gedacht ist, für die Stadtentwicklung mittelfristig ergeben?*

Der Stadtrat beabsichtigt, sich auf Umzonungen zu konzentrieren und mittelfristig die Einzonung der im Zonenplan ausgewiesenen Reservezonen an die Hand zu nehmen. Der Stadtrat verfolgt damit nach wie vor eine duale Strategie: Siedlungs-

entwicklung nach innen, moderate Ausdehnung des Baugebietes an geeigneten Lagen; dies mit der Zielsetzung, ein möglichst breites Angebot an Wohnbauland zur Verfügung stellen zu können. Allerdings liegt der Schwerpunkt der Anstrengungen zur Zeit bei den Umzonungen.

4. *Welche Alternativen sieht er für den Fall, dass sich eine Einzonung im gewünschten Umfang als nicht vollumfänglich realisierbar erweisen würde?*

Wie bereits erwähnt haben sich neue Chancen für die Bereitstellung von hochwertigem Wohnraum mit dem Neustart der Planungen im Areal „Stahlgießerei“ ergeben. Ebenfalls sieht der Stadtrat ein grosses Potential in der Siedlungserneuerung, d.h. in der Erneuerung von bestehenden, nicht mehr zeitgemässen Wohnbauten. Dabei sollen vermehrt auch Ersatzneubauten in Betracht gezogen werden. Vorbildhaft ist diesbezüglich der laufende Studienauftrag im Quartier Niklausen. Der Stadtrat hat hier zur Unterstützung des Transformationsprozesses gezielte Aufzonen für qualitativ hochwertige Neubaulösungen in Aussicht gestellt.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Marcel Wenger
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber