Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen
Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit

An alle Petenten der Petition gegen die geplante Aufzonung des Wagenareals

z.H. Martin Huber
[redacted]

Schaffhausen, 18. Februar 2015

Petition gegen die geplante Aufzonung des Wagenareals

Sehr geehrte Damen und Herren

Aufgrund der Petition von Anwohnerinnen und Anwohnern des Wagenareals hat der Grosse Stadtrat die geplante Aufzonung des Wagenareals zur Überarbeitung in die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit zurückgewiesen.

Mit einer knappen Mehrheit (4:3) beantragte die Fachkommission nach erneuter Beratung beim Grossen Stadtrat, auf die geplante Umzonung gemäss dem Wunsch der Petenten zu verzichten. Dies unter anderem auch daher, weil das Areal auch innerhalb der bestehenden Zone W3 (Wohnzone mit drei Vollgeschossen sowie dem geltenden Rahmenplan) entwickelt werden kann. Zudem ist eine baldige Umsetzung eines Bauvorhabens aufgrund der momentan vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum wünschenswert.

Der Grosse Stadtrat hat mit dem Beschluss vom 20. Januar 2015 im Stimmenverhältnis 17:14 im Sinne der vorberatenden Kommission entschieden und kommt Ihrem Anliegen entgegen. Das Wagenareal wird nicht, wie vom Stadtrat beantragt, in eine W4-Zone aufgezont. Der vom Stadtrat verabschiedete Rahmenplan, welcher u.a. die mögliche Geschossigkeit (Höhe) auf maximal vier Vollgeschosse beschränkt, wird bei der Ausarbeitung eines Bauprojektes weiterhin Bestand haben.

Abschliessend kann zudem erwähnt werden, dass eine Vertreterin oder ein Vertreter des Quartiers in der Wettbewerbsjury Einsitz nehmen kann, damit in diesem Gremium die Interessen und Bedürfnisse der Nachbarschaft und des Quartiers ebenso wie diejenigen der Stadt vertreten sind und gewahrt werden können.

Wir danken für die Kenntnisnahme und stehen für allfällige Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen
Im Namen der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit

[redacted]
Edgar Zehnder
Präsident der Fachkommission Bau

Beilage:
- Protokollauszug der GSR Sitzung vom 20. Januar 2015, Seite 14-21

DETAILBERATUNG
Der **1. Vizepräsident, Martin Egger (FDP)**, verliest die Vorlage des Stadtrats vom 20. November 2012, Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 10. Dezember 2014, Seite 1-2, und den Anträgen wie folgt:

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 20. November 2012 und vom Bericht und Antrag der Fachkommission Bau vom 10. Dezember 2014. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Zusatzkredit in der Höhe von 81'000 Franken (inkl. MWST) für die Ausarbeitung zweier Varianten auf Stufe Vorprojekt zu Lasten Konto 62311.503.222, Schulraumplanung Breite/Steig, Projektierung. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

3. Der Grosse Stadtrat stimmt der Fristverlängerung bis spätestens Oktober 2015 zur Erarbeitung zweier weiterer Varianten auf Stufe Vorprojekt zu.

Urs Tanner (SP): "Ich weiss, dass Fristen Fristen sind, und diese Frist schafft etwas Druck. Ich stelle den Antrag jetzt trotzdem - ich habe nicht wirklich eine Antwort erhalten von Edgar Zehnder. Der Antrag wäre, dass Antrag 3 neu lautet: *Der Grosse Stadtrat stimmt der Fristverlängerung bis spätestens Juli 2015 zur Erarbeitung zweier weiterer Varianten auf Stufe Vorprojekt zu.*

Abstimmung: Der Antrag von Urs Tanner (SP) wird mit 21:11 Stimmen abgelehnt.

Schlussabstimmung: Der Grosse Stadtrat heisst den Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 10. Dezember 2014 mit den Anträgen in der Schlussabstimmung mit 26:1 Stimmen gut.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 3 **Vorlage des Stadtrats vom 11. Dezember 2012: Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projektes "Zukunft Stadtleben"; Ziffer 10.4, Gebiet Wagenareal**

Rainer Schmidig (EVP) **Begründung**
"Heute darf ich Ihnen ein weiteres Mal ein Resultat der Kommissionarbeit in Bezug auf ein Areal der Vorlage zur Zonenplanänderung Nr. 10 vorstellen. Dabei handelt es sich um eine Aufzonung von W3 auf W4 bei Projekt E: Wagenareal. Diesmal habe ich mich nicht ganz freiwillig zu dieser Präsentation bereit erklärt im Wissen um die heikle Situation, die sich dem Rat bei dieser Entscheidung bietet. Ich gehe davon aus, dass Sie alle den Bericht der Kommission studiert und diskutiert haben und beschränke mich deshalb auf ein paar wenige Ausführungen.

Kurz vor der Behandlung dieser Zonenplanänderung im September 2014 ging von den Bewohnern des Emmersberg-Quartiers im Umfeld des Wagenareals eine Petition mit dem Anliegen, es sei auf die Aufzonung zu verzichten, ein. Da es nicht möglich war, die Petition vor der Beratung am 2. September 2014 zu behandeln und zu

beantworten, hat der Grosse Stadtrat das Geschäft Umzonung des Wagenareals an die Baufachkommission zur Überarbeitung zurückgewiesen.

In der Sitzung vom 22. Oktober 2014 hatte dann eine Delegation der Erstunterzeichner der Petition Gelegenheit, ihr Anliegen der Kommission vorzutragen. Dabei hoffte die Kommission auf eine gewisse Verhandlungsbereitschaft, musste aber schnell erkennen, dass die Petitionäre auf ihrem Anliegen beharrten und keine Möglichkeit auf eine Verhandlung bestand. In der Sitzung vom 12. November 2014 wog daraufhin die Kommission die beiden Möglichkeiten a) Festhalten an der Aufzonung oder b) Verzicht auf die Aufzonung gegeneinander ab.

Der Kommission war es ein Anliegen, die beste Möglichkeit zur Entwicklung des brachliegenden Geländes „Wagenareal" zu finden.

Die Umzonung umfasst die städtische Liegenschaft „Wagenareal" sowie zwei weitere Areale, die schon gemäss W4 bebaut sind. Mit der Beschränkung der Bauhöhe, die auch mit W3 eigentlich überschritten werden dürfte, hoffte die Stadt, leider vergebens, auf ein Entgegenkommen der Petitionäre und bessere Akzeptanz der Umzonung. Gleichzeitig wird damit aber auch erreicht, dass sich ein möglicher Baukörper gut in das Umfeld einpasst.

Das Areal kann sowohl mit W3 als auch mit W4 bebaut und entwickelt werden, allerdings wäre z.B. ein möglicher Baurechtszins bei W3 kleiner als bei W4 und das Areal für einen Investor eher weniger attraktiv.

In einer intensiven Diskussion wurden einerseits ein möglicherweise schwerwiegender Präzedenzfall, der uns bei weiteren Umzonungen immer wieder einholen wird, und andererseits eine möglichst rasche von weiteren Einwänden der Anwohner verschonten Nutzung des Areals von allen Seiten her beleuchtet.

Mit einem knappen Stimmenverhältnis von 4:3 Stimmen empfiehlt Ihnen die Kommission, die Zonenplanänderung bezüglich des "Wagenareals" abzulehnen.

Ich nehme an, dass in den Fraktionen diese Vorlage intensiv diskutiert wurde und wie in der Kommission alle Argumente dafür und dagegen auf den Tisch kamen. Jeder muss nun selber die Gewichtungen für sich vornehmen und entscheiden. Ich verzichte deshalb an dieser Stelle auf weitere Ausführungen. Die Fraktionserklärung für unsere Fraktion wird Dr. Katrin Bernath übernehmen."

Thomas Hauser (FDP) **FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

"Das Wagenareal und seine zukünftige Nutzung beschäftigen den Stadtrat und den Grossen Stadtrat seit vielen, vielen Jahren. Bereits als Esther Bänziger die GPK präsidierte, schaute sich diese Kommission das Areal an und überlegte, wie man es für Wohnbauten am besten nutzen könnte. Mit der Vorlage „Zukunft Stadtleben" vom 11. Dezember 2012 wollte der Stadtrat dieses Gebiet von der bestehenden Zonierung W3 in die zukünftige Zonierung W4 umwandeln.

Dagegen wehrten sich die Anwohner mit einer Petition und wiesen auf Rechtsungleichheiten zwischen dem Wagenareal und den angrenzenden Grundstücken und Bauten hin. Auf Grund der von den Petenten und Petentinnen dargelegten Argumente und Feststellungen, fasste die Baufachkommission den Entschluss, auf diese Aufzonung zu verzichten. Wir von der FDP/JFSH-Fraktion finden

diesen Beschluss richtig. Es hat keinen Sinn, sich auf einen jahrelangen Rechtsstreit einzulassen und das Land an guter Wohnlage brach liegen zu lassen. Und die Gespräche mit den Verfassern der Petition haben gezeigt, ein einfacher Rechtsstreit liegt da nicht vor.

Unter dem Motto „Lieber den Spatz in der Hand, als die Taube auf dem Dach" - oder umgemünzt auf das vorliegende Geschäft - „lieber W3 mit demnächst realisierbaren Baumöglichkeiten als W4 mit Rechtsstreitigkeiten ohne Ende" stimmen wir dem Antrag der Baufachkommission vom 10. Dezember 2014 zu."

Andi Kunz (AL) **AL-Fraktionserklärung**

"Manchmal verstehe ich unseren Rat nicht. Ich habe schon damals, am 2. September 2014, nicht verstanden, weshalb dieser Rat im vollen Wissen um die Argumente der Gegner der Zonenplanänderung beim Wagenareal das Gebiet aus der Vorlage herausgelöst und an die Baufachkommission zurückgeschickt hat. Dass sich damals auch Baufachkommissare für eine Zurückweisung stark machten, obwohl ihnen der Inhalt der Petition zum Zeitpunkt der Beratungen bereits bekannt war, bleibt für mich ein Rätsel. Und als sich dann auch noch der Baureferent für eine Zurückweisung an die vorberatende Kommission stark machte, obwohl er die Petition ja auch bereits abschlägig beantwortet und eigentlich den Auftrag hatte, die stadträtliche Vorlage im Rat zu verteidigen, verstand ich die Welt gar nicht mehr.

Ich versuchte mich nach der besagten Ratsdebatte damit zu beruhigen, dass die wortführenden Rückweiser in diesem Rat gar nicht inhaltlich gegen die geplante Aufzonung Position bezogen und die Zurückweisung damit begründeten, mit diesem Schritt die demokratischen Rechte der Petitionäre zu wahren. Die Überraschung war dann aber gross, als die Mehrheit der Baufachkommission nach erneuter Beratung zum gleichen Geschäft mit nicht mehr als den bisher bekannten Argumenten der Petitionäre mehrheitlich plötzlich zum Schluss kommt, von einer Aufzonung abzusehen. Dieser Entscheid ist umso erstaunlicher, als jene, die dem stadträtlichen Vorschlag die Gefolgschaft verweigern, die Argumente der Petitionäre gar nicht teilen. Das ist zumindest mein Eindruck. Das kommt auch im Bericht der Baufachkommission zum Ausdruck, in welchem der Meinungsumschwung damit begründet wird, dass die Anliegen der Pendenten ernst genommen werden und das Areal auch innerhalb der bestehenden Zone W3 entwickelt werden kann. Eigentlich sind wir uns doch alle einig: Die vom Stadtrat ursprünglich vorgeschlagene Zonenplanänderung macht Sinn. Sie führt dazu, dass das Entwicklungspotential des Grundstücks voll ausgeschöpft werden kann. Wie im Bericht der Fachkommission zu lesen ist, entspricht dieser Schritt der anstehenden Umsetzung des Raumplanungsgesetzes und gleichzeitig wird es der Eignung des Areals aufgrund seiner städtebaulichen Einbettung gerecht. Wer haushälterisch mit unserem Boden umgehen will, kann doch nichts gegen die geplante Aufzonung sein.

Ich meine inzwischen den Grund für den Meinungsumschwung in der Baufachkommission zu kennen. Er heisst Mutlosigkeit. Es ist die Angst vor den Gegnern der Verdichtung, die in der Baufachkommission den Wind hat drehen lassen. Die Angst kommt nicht von ungefähr. Ich werde den Eindruck nicht los, dass insbesondere der Name des Wortführers der Petitionäre die Baufachkommission in Schrecken versetzt hat. Das gibt mir echt zu denken. Wenn nicht mehr die eigene Überzeugung, sondern die Angst vor dem politischen Gegner das Stimmverhalten bestimmt, kommt dies einer Kapitulationserklärung gleich. Wer auf diese Weise Politik macht, macht sich zur Geisel jener, die die Entwicklung unserer Stadt verhindern

wollen. Wer aus Mutlosigkeit die vom Stadtrat vorgeschlagene Aufzonung bachab schickt, muss konsequenterweise alle Zonenplanänderungen und Bauvorhaben bachab schicken, bei der sich Anwohner zur Wehr setzen. Und weil sich wohl zu jeder Zonenplanänderung mindestens einen Gegner finden wird, ist Stillstand die Folge.

Noch zum Vorwurf der Rechtsungleichheit: Eine so verstandene Rechtsungleichheit ist Folge jeder Zonenplanänderung, wenn sie nicht flächendeckend ist. Mit diesem Argument hätten Sie auch alle anderen Zonenplanänderungen ablehnen müssen, die in der Vorlage des Stadtrates vom 11. Dezember 2012 vorgeschlagen wurden. Das haben Sie aber nachweislich nicht getan.

Geschätzte Ratskolleginnen und Ratskollegen, ich möchte Sie bitten, sich nicht einschüchtern zu lassen und den ursprünglichen Plänen des Stadtrates Folge zu leisten. Die Zukunftswerkstatt vom vergangenen Samstag hat einen zentralen Wunsch der Bevölkerung an die Oberfläche befördert: Mehr Mut, mehr Mut und nochmals: Mehr Mut! Ich werde im Namen der unterlegen Minderheit in der Baufachkommission den Antrag stellen, die Aufzonung im Wagenareal wie in der Vorlage der Zonenplanänderung Nr. 10 vorzunehmen. Ich hoffe auf Ihre Zustimmung."

Jeanette Grüninger (SP) **SP/JUSO-Fraktionserklärung**

" Wir haben uns mit dem Anliegen der Anwohner auseinandergesetzt und respektieren ihre Meinungsäusserung. Unsere Fraktion stellt sich jedoch mehrheitlich zu den Erklärungen der Minderheit der vorberatenden Kommission, wie Sie im Bericht entnehmen können. Mit einer Aufzonung wie vom Planungsamt der Stadt geprüft und vorgeschlagen, bestehen die besseren Chancen, das brachliegende Grundstück optimaler zu nutzen und einen neuen Lichtblick in der Entwicklung der Stadt Schaffhausen und seiner Umgebung entstehen zu lassen.

Die SP/JUSO-Fraktion wird den Antrag zur Änderung der Vorlage Zonenplanänderung Nr. 10 ablehnen."

Edgar Zehnder (SVP) **SVP-Fraktionserklärung**

"Jetzt kommt der, der Angst hat, nämlich vor denen auf der Tribüne, deshalb habe ich auch so Dampf gemacht, dass es so kommt, wie es heute ist. Aber Spass bei Seite. Wer mich kennt, der weiss, dass ich sicher nicht Angst haben werde, dass ich mich nie einschüchtern lassen werde. Aber es gibt ein gutes chinesisches Sprichwort, das sagt: "Beginne keinen Krieg, den Du nicht gewinnen kannst." Das soll jetzt nicht heissen, dass ich glaube, dass diese Gruppierung im Emmersberg jemals gegen die Stadt hätte prozessieren müssen. Wobei, es wäre das demokratische Recht, das wir in der Stadt haben. Aber ich denke, die Mehrheit der Kommission hat gespürt, dass sehr, sehr viel Herzblut hinter dieser Petition war. Und ich muss eingestehen an die Personen, die heute auf der Tribüne sitzen: Ich war wirklich nicht Befürworter von dieser Petition, ich habe mich lange gewehrt, und ich habe auch mit dem Stadtrat viele Gespräche geführt. Wir haben auch beim Stadtrat mit den Petenten schon Gespräche geführt, wir haben nachher die Petenten auch in die Fachkommission eingeladen. Ich kann Ihnen sagen, das ist nicht nur auf Wunsch von mir passiert. Ich war eher skeptisch gegenüber diesem Thema, bin aber schlussendlich eigentlich glücklich, dass wir das so gemacht haben.

Weshalb: Wenn jemand, der grundsätzlich seine Liegenschaft durch den Entscheid der Stadt um 30% aufwerten könnte, das Gegenteil möchte, da fängt es bei mir an zu

klingeln. Ich frage, wo sind die Beweggründe dieser Person. Was soll das? 80% im Saal würden, wenn ich sagen würde, dass die eigene Liegenschaft morgen mit dem Entscheid des Stadtrates 30% mehr Wert hat, dem zustimmen (und das wäre so gewesen). Ich denke, so viel kann auch die Gruppierung berechnen, die gegen die stadträtliche Vorlage ist, und das kann auch der Stadtrat so bezeugen. Da überlegt man sich schon, was ist denn der Grund gegen die ganze Sache. Ich kann das gerne sagen. Ich habe sehr lange gebraucht, bis ich das selber bemerkt habe. Ich denke, es ist ein einfaches demokratisches Selbstverständnis, dass alle hier in der Stadt mit der gleichen Elle gemessen werden. Und ich denke alle, da sind sogar wir alle hier mit inbegriffen. Das ist das, was ich lange nicht verstanden habe und zwar deshalb, weil ich gedacht habe, dass die Stadt alle sind. Komischerweise ist aber eine gewisse Allergie gegen diese "alle" in dieser Gruppierung aufgetreten, und ich denke, man hat immer die Stadt als die Böse gesehen. Da ist diese Gruppierung, und die Stadt macht, was sie will, wenn es um ihre eigenen Grundstücke geht. Jeder, der aber privat etwas machen will, kann dies nicht so machen.

Wir haben das an der Zukunftswerkstatt, der ich beiwohnen durfte am Samstag, auch gespürt. Es ist nicht sehr einfach, denke ich, mit dem heutigen Zonenplan der Stadt Schaffhausen umzugehen. Eine Aussage, die mich schlussendlich dazu bewogen hat, umzuschwenken, ist vor allem diese, dass der Stadtplaner gesagt hat, dass die Stadt an gewissen Orten immer wieder (da kann mich der Stadtrat aber vielleicht eines Besseren belehren) auch mal den Weg sucht und gefunden hat, etwas zu ändern an diesem Zonenplan, damit auch das gemacht werden kann, was vernünftig wäre. Das heisst also, wenn man vernünftig bauen möchte, ist dies nicht immer gerade möglich mit unserem Zonenplan. Nur deshalb eine Bauvorschrift umzuändern, damit man eine optimale Ausnützung hat, das ist ein einseitiges demokratisches Verständnis, das sehr schwierig ist. Das war vor allem der Vorwurf der Petenten an uns, an die Stadt. Die Stadt macht das, was sie möchte, und die Privaten dürfen das nicht.

Ich denke, das hat eine Berechtigung. Das hat weder mit Erpressung noch mit Angst zu tun. Wir haben einen Bedarf, den Zonenplan anzupassen, das weiss der Stadtrat. Bis wir diesen angepasst haben, haben wir uns in diesem Mantel zu bewegen, und alles andere wäre nicht demokratisch."

Dr. Katrin Bernath (GLP) **ÖBS/GLP/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

"Die Mehrheit unserer Fraktion unterstützt die ursprünglich geplante Aufzonung gemäss Vorlage des Stadtrates und als Vertreterin dieser Mehrheit gebe ich Ihnen hier gerne die Stellungnahme unserer Fraktion bekannt.

Wir unterstützen alle die Ziele eines haushälterischen Umgangs mit der knappen Ressource Boden und einer Verdichtung nach innen. Das bedeutet, dass bei der Überbauung der wenigen verbleibenden Grundstücke in der Stadt, wie eben beim Wagenareal, sorgfältig zu prüfen ist, welche Ausnützung angemessen ist. Dass eine Gesamtprüfung in einer Gesamtzonenplanänderung bevorsteht, das wissen wir alle, aber ich denke, hier geht es jetzt um eines dieser Grundstücke in einem Gesamtpaket. Von dem her: wir haben schon gewisse Änderungen vorgenommen und nach der Argumentation, die wir vorhin gehört haben, hätten wir eigentlich gar nichts umzonen dürfen.

Eine solche Prüfung wurde vorgenommen und eine Umzonung von W3 in W4 sowohl aus raumplanerischen als auch aus städtebaulichen Gründen als sinnvoll erachtet. Mit der im Rahmenplan festgelegten Höhenbeschränkung wird die Einpassung der Bauten

in das Quartier gewährleistet. Diese fachliche Beurteilung in der Vorlage des Stadtrates war in der Baufachkommission und auch in unserer Fraktion nicht umstritten.

Unterschiedliche Einschätzungen bestehen aber zur Frage, ob es besser ist, das Areal möglichst bald gemäss der heute bestehenden Zonierung zu entwickeln oder ob die Vorteile einer erhöhten Ausnutzung auch eine mögliche weitere Verzögerung rechtfertigen.

Die Mehrheit unserer Fraktion ist der Ansicht, dass mit dem Verzicht auf die vorgesehene Aufzonung ein Präjudiz für zukünftige Zonenplanänderungen geschaffen wird. Es ist nun mal so, dass zwar alle grundsätzlich für Verdichtung sind, aber nur solange sie nicht in der eigenen Nachbarschaft stattfindet. Diese kleinräumige und kurzfristige Sichtweise steht aber im Widerspruch zu den übergeordneten Zielen der Entwicklung unserer Stadt.

Nicht nachvollziehen können wir das Argument, dass für das städtische Grundstück anderes Recht gelte als für die angrenzenden Grundstücke. Zum einen sind einige der angrenzenden Grundstücke aufgrund altrechtlicher Bauten schon dichter bebaut als gemäss Zonenplan möglich wäre. Zum anderen waren einige Eigentümer angrenzender Grundstücke explizit nicht daran interessiert, dass ihr Grundstück ebenfalls in den Perimeter der Umzonung aufgenommen wird.

Schliesslich bleibt die Frage, wer denn von einer erhöhten Ausnützung profitiert: Dies ist die Stadt – das heisst wir alle. In diesem Sinne unterstützen wir mehrheitlich den ursprünglichen Antrag des Stadtrates zur Umzonung des Wagenareals beziehungsweise den entsprechenden Antrag von Andi Kunz."

SR Dr. Raphaël Rohner **Stellungnahme des Stadtrats**

"Die Meinungen sind gemacht, eigentlich könnte man bereits jetzt abstimmen. Trotzdem erlaube ich mir, noch die Stellungnahme des Stadtrates in Kürze über drei sehr wichtige Punkte abzugeben:

Es wurde bereits im Jahr 2012 eine Petition eingereicht. Diese Petition wurde in der letzten Legislatur beim Stadtrat eingereicht und man ist den Anliegen der Petenten nicht gefolgt. Man hat auch seinerzeit die Frage der Ausdehnung des Perimeters nicht näher geprüft beziehungsweise es war nicht Gegenstand einer überarbeiteten Vorlage.

Es ist ein legitimes Instrument nach städtischer Verfassung, dass man mittels Petition als Bevölkerung sich gegen oder für ein Projekt äussern kann. Demzufolge steht es uns auch nicht an zu würdigen, ob das gut oder nicht gut sei, das ist ein legitimes Instrument. Wovon sprechen wir: Wir haben vorliegend vier Grundstücke. Es ist ein Rahmenplan erstellt worden, dieser ist behördenverbindlich und die Geschossigkeit ist damit festgelegt. Diese ist unabhängig, ob wir W3 oder W4 auf vier Geschosse festgelegt. Wir sprechen von der Ausnutzung. Im W3 haben wir eine Ausnutzungsziffer von 0.55 bei der Regelbauweise. Bei W4 ist diese bei 0.7. Diese Ausnützungsziffern sind tatsächlich - vergleichsweise haben bereits einen Benchmark im Hinblick auf die Revision der Bauordnung und Zonenplanung gemacht - sehr niedrig.

Verschiedentlich sind schon einige Bewohnerinnen und Bewohner der Stadt Schaffhausen auf uns zugekommen und haben moniert, dass sie in ihren Häusern, die

sie seit Jahren oder Jahrzehnten bewohnen, eine intensivere Nutzung haben möchten und damit eben auch diesem Verdichtungspostulat selber gerecht werden könnten. Wir haben schon vor über einem Jahr in Aussicht gestellt, dass diese Änderung der Bauordnung und der Zonenplanung, die damit einhergeht, in Vorbereitung ist. Sie wissen, das Raumplanungsgesetz und die Verordnung dazu wurden auf schweizerischer Ebene geändert. Jetzt ist der Kanton dran mit dem Baugesetz, und wenn das durch den Kantonsrat ist, werden wir dran sein und eine entsprechende Vorlage bringen. Diese wird Ihnen eine vernünftige, aber doch spürbare Erhöhung dieser Ausnützungsziffer in allen Wohnzonen vorschlagen. Damit werden wir die Möglichkeit schaffen, dass alle dieselbe Möglichkeit haben, in derselben Zone dieselbe Verdichtung umzusetzen, wenn sie es wollen.

Was heisst es nun konkret in Bezug auf die Wohnfläche? Wenn wir, wie in der Vorlage des Stadtrates von 2012 beantragt, bei der Regelbauweise bei W4 von einer Ausnützungsziffer 0.7 ausgehen, dann geht es um rund 3'580 m2 Wohnfläche. Wenn wir von der Zone W3 mit einer Ausnützungsziffer 0.55 ausgehen, sind es 2817 m2 Wohnfläche. Sprich, es geht um eine Differenz von 769 m2 bei der Nutzfläche. Was heisst das in Bezug auf den Wohnraum: Wir hätten bei W4 36 Wohneinheiten, die realisierbar wären und im Schnitt wäre da mit einem Bevölkerungszuwachs von 72 Einwohnern zu rechnen. Die Differenz führt zu einem Minus von 8 Wohnungen, bzw. ungefähr 28 Wohnungen werden realisierbar sein und es werden ungefähr 56 Einwohner - das kommt noch auf das Angebot drauf an - sich dort niederlassen können. In Bezug auf den Landwert wird diese Beibehaltung der von der Fachkommission Bau beantragten Ablehnung der Aufzonung zu einer Reduktion von ungefähr 10 - 20% führen.

Der Stadtrat hat ebenfalls sehr intensiv darüber diskutiert, wie seine Haltung gegenüber dieser Petition ist. Er ist zum Schluss gekommen, dass, obschon das Verdichtungspostulat im Vordergrund steht, ausgehend von dieser Situation, dass ein sehr enger Perimeter hier in Frage steht und dass innerhalb der Verhandlungen der Fachkommission Bau nicht innert Kürze eine Ausweitung dieses Perimeters auf ein begründbares vernünftiges Mass, dass es wohl Sinn macht, dass wir hier dem Antrag der Fachkommission Bau folgen. Wenn auch nicht mit grosser Freude. Das heisst nicht, dass man mutlos ist. Es braucht manchmal auch Mut, um auf einen Entscheid zurück zu kommen und eine vernünftige, pragmatische Lösung umsetzen zu können. Mutig mit dem Kopf durch die Wand, das mag zwar bestechend tönen, ist aber nicht zielführend.

Wir werden im nächsten Schritt wie angekündigt, die Teilrevision der Bauordnung und Zonenplanung bringen. Wir warten, bis der Kanton soweit ist. Wir empfehlen Ihnen, jetzt, hier dem Antrag der Baukommission zuzustimmen.

Ich kann Ihnen auch sagen, wie es weiter geht. Die Liegenschaft wird im Baurecht ausgeschrieben werden. Es wird ein Wettbewerb durchgeführt werden und in bewährter Praxis werden wir, wie das jetzt auch bei anderen vergleichbaren Liegenschaften ist, eine Vertretung des Quartiers oder des Quartiervereins einberufen. Es ist uns ein Anliegen, dass in diesem Gebiet, auf diesem wichtigen Grundstück endlich etwas passiert. Und es wurde bereits einführend vom Sprecher der Kommission gesagt: Es bringt nichts, wenn wir hier auf stur schalten und nachher jahrelang Blockaden haben auf dem Rechtsmittelweg. In diesem Sinne werden wir keine Opposition gegen den Antrag der Fachkommission Bau machen."

Die **Ratspräsidentin** stellt fest, dass kein Antrag auf Nichteintreten gestellt wird, Eintreten ist somit beschlossen.

DETAILBERATUNG

Der **1. Vizepräsident, Martin Egger (FDP)**, verliest den Bericht und Antrag aus der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 10. Dezember 2014 zur Vorlage des Stadtrats vom 11. Dezember 2012: Zonenplanänderung Nr. 10 - Planungsmassnahmen im Rahmen des Projektes "Zukunft Stadtleben"; Ziffer 10.4, Gebiet Wagenareal, Seite 1-2 und den Anträgen wie folgt:

ANTRÄGE

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 11. Dezember 2012 und vom Bericht und Antrag der Fachkommission Bau vom 10. Dezember 2014. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

2. Der Grosse Stadtrat lehnt die Umzonung des Gebiets „E: Wagenareal" aus der Vorlage der Zonenplanänderung Nr. 10 – Planungsmassnahmen im Rahmen des Projekts „Zukunft Stadtleben", unter gleichzeitiger Kenntnisnahme des Rahmenplans Wagenareal, ab.

   Andi Kunz (AL): "Es ist schon erstaunlich, dass die bürgerlichen Sparfüchse mit ihrem Einknicken auf einen Teil der Baurechtszinsen verzichten wollen. Aber wie dem auch sei. Wie einleitend angekündigt stelle ich hiermit den Antrag, die Umzonung des Gebiets „E: Wagenareal" wir ursprünglich vom Stadtrat vorgeschlagen, vorzunehmen. Der Antrag lautet wie folgt:

   2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Umzonung des Gebiets „E: Wagenareal" aus der Vorlage der Zonenplanänderung Nr. 10 – Planungsmassnahmen im Rahmen des Projekts „Zukunft Stadtleben", unter gleichzeitiger Kenntnisnahme des Rahmenplans Wagenareal, zu.

   Ich hoffe auf Ihre Zustimmung."

   Abstimmung: Der Antrag von Andi Kunz (AL) wird mit 17:15 Stimmen abgelehnt.

Schlussabstimmung: Dem Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Sicherheit wird mit 17:14 Stimmen zugestimmt.

Das Geschäft ist somit erledigt.

Traktandum 4 **Bericht des Stadtrats vom 21. Oktober 2014 zum Postulat Christine Thommen vom 30. Oktober 2012: "Mehr Frauen in die Chefetagen der städtischen Verwaltung"**

Katrin Hauser-Lauber (FDP) **Begründung**

"Im Namen der GPK darf ich Ihnen den Bericht des Stadtrats zum Postulat von Christine Thommen vom 30. Oktober 2012 'Mehr Frauen in die Chefetagen der städtischen Verwaltung' erläutern. Die GPK hat den Bericht des Stadtrates vom 21.