



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

PROTOKOLL

Sitzung Nr. 3
Dienstag, 4. März 2014
18:04 - 20:55 Uhr
Kantonsratssaal der Rathauslaube
Genehmigt am: 25.03.2014

Vorsitz:	Georg Merz	OeBS
Protokoll:	Gabriele Behring	
Stimmzähler:	Andi Kunz Patrik Simmler	AL JUSO
Anwesend:	Von total 36 Mitgliedern: Ratspräsident und 33 Mitglieder	
Entschuldigt:		
Ganze Sitzung:	Stadtpräsident Thomas Feurer Walter Hotz Hansueli Scheck	SVP SVP
Anfang der Sitzung:	Iren Eichenberger Katrin Huber Ott	OeBS SP

TRAKTANDEN

1	Postulat Till Hardmeier: Aufwertung des Rheinufer: Möglichkeiten für ein Sommerbistro	Seite 5
2	Postulat Andi Kunz: Flächendeckende Prüfung von Aufzonungen	Seite 14
3	Motion Christa Flückiger/Patrik Simmler: Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau	Seite 21

PENDENTE GESCHÄFTE**EINGANG TITEL DES GESCHÄFTES**

17.07.2012	Bericht des Stadtrates zur Motion Wullschleger "Gesunde und attraktive Finanzen"	GPK
25.09.2012	VdSR VBSH/RVSH: Ein Bus, ein Dach, ein Unternehmen	SPK
20.11.2012	VdSR Zukünftige Energie- und Klimaschutzpolitik	SPK
26.11.2012	VdSR Ergänzung zur Verordnung über das Dienstverhältnis und die berufliche Vorsorge der Mitglieder des Stadtrates	GPK
04.12.2012	VdSR Bauabrechnung Sanierung Eissportanlagen KSS	GPK
25.06.2013	VdSR Botschaft zur Initiative "Eine Schuldenbremse für die Stadt Schaffhausen" der FDP/JFSH der Stadt Schaffhausen, Stellungnahme und Gegenvorschlag des Stadtrats	SPK
17.09.2013	Postulat Georg Merz (OeBS): Parkplatznot und Stadtfinanzen durch Parkplatzbau verbessern	
06.11.2013	Motion Andi Kunz (AL): Bodenspekulation stoppen. Kein Verkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck	
12.11.2013	VdSR Schaffung von Rechtsgrundlagen für bestehende Spezialfinanzierungen	SPK
14.11.2013	Interpellation Leonardo Pivetta (AL): Bodenspekulation stoppen. Alternative Finanzierungsstrategien für eine aktive Bodenpolitik	
14.11.2013	Interpellation Martin Jung (AL): Engagement der Stadt im gemeinnützigen Wohnungsbau	
14.11.2013	Motion Andi Kunz (AL): Baurechtszinsen für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik zweckbinden	
14.11.2013	Motion Andi Kunz (AL): Kein Ausverkauf unserer Stadt - und erst recht nicht am Volk vorbei	
26.11.2013	VdSR Bauabrechnung Erneuerung Waldfriedhof Schaffhausen, Sanierung Aufbahrung und Ersatzbau Dienstgebäude	GPK
03.12.2013	VdSR Zukunft Stadtleben: Baurechtsvergabe "Schönbühl", Grundstück GB Nr. 2'240, Baurechtsnummer 12'429	FK Bau
03.12.2013	VdSR Zukunft Stadtleben: Landverkauf "Im Trenschen", Grundstück GB Nr. 20'531	FK Bau
14.01.2014	VdSR Tempo 30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental	FK Bau
21.01.2014	Postulat Urs Tanner (SP): Pensionierte unterstützen Pensionierte: Zeitgutschriften für Begleitung und Betreuung	
11.02.2014	VdSR Bericht über die hängigen Motionen und Postulate	GPK
25.02.2014	VdSR Wasserversorgung Schaffhausen, Neubau Reservoir "Buechberg" im Merishausertal	FK Bau

Kleine Anfragen 2013:

- Kleine Anfrage Martin Jung (AL) vom 14. November 2013: Was wurde aus der Revision der Parkplatzverordnung?
- Kleine Anfrage Bea Will (AL) vom 14. November 2013: Städtische Verwaltungsliegenschaften freispielen

Kleine Anfragen 2014:

- Kleine Anfrage von Edgar Zehnder (SVP) vom 21. Januar 2014: Sicherheit Fussgängerstreifen
- Kleine Anfrage von Martin Egger (FDP) vom 21. Januar 2014: Welche Risiken bergen die "Hallen für Neue Kunst" für die Stadt Schaffhausen und welche Konsequenzen folgen aus einer allfälligen Nichteinhaltung der Leistungsvereinbarung?
- Kleine Anfrage vom Stefan Marti (SP) vom 17. Febr. 2014: Papiersammlung - Ein Risiko zu viel für die Schule?

BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE

**Traktandum 1 Postulat Till Hardmeier:
Aufwertung des Rheinufer: Möglichkeiten für ein
Sommerbistro**

Das Postulat wird von Till Hardmeier (JFSH) begründet, von SR Dr. Raphaël Rohner beantwortet und im Rat diskutiert.

Das Postulat wird vom Grossen Stadtrat in der Schlussabstimmung mit 32:0 Stimmen überwiesen.

**Traktandum 2 Postulat Andi Kunz:
Flächendeckende Prüfung von Aufzonungen**

Das Postulat wird von Andi Kunz (AL) begründet, von SR Dr. Raphaël Rohner beantwortet und im Rat diskutiert.

Das Postulat wird vom Grossen Stadtrat in der Schlussabstimmung mit 16:11 Stimmen überwiesen.

**Traktandum 3 Motion Christa Flückiger/Patrik Simmler:
Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau**

Die Motion wird von Patrik Simmler (JUSO) begründet, von SR Peter Neukomm beantwortet und im Rat diskutiert.

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 18:12 Stimmen nicht erheblich.

BEGRÜSSUNG

Der **Ratspräsident, Georg Merz (OeBS)**, eröffnet die Sitzung Nr. 3 vom 4. März 2014 mit der Begrüssung der Ratsmitglieder, der Herren Stadträte, der Gäste auf der Tribüne sowie der Medienberichterstatter.

Die Ratsmitglieder haben erhalten, bzw. auf ihren Pulten liegen auf:

- VdSR vom 11. Febr. 2014: Bericht über die hängigen Motionen und Postulate
- Antwort des Stadtrats vom 18. Febr. 2014 auf die Kleine Anfrage von Walter Hotz: KBA Hard: Wie weiter?
- Antwort des Stadtrats vom 18. Febr. 2014 auf die Kleine Anfrage von Dr. Katrin Bernath: Profitiert die Stadt vom gemeinsamen Werkhof?
- Antwort des Stadtrats vom 18. Februar 2014 auf die Kleine Anfrage von Hermann Schlatter: Details zur familienergänzenden Kinderbetreuung (Kinderkrippen)
- Antwort des Stadtrats vom 4. März 2014 auf die Kleine Anfrage von Katrin Huber Ott: Zukunft der Kinderkrippe "Lebensraum Ringkengässchen"
- Kleine Anfrage vom 12. Febr. 2014 von Katrin Huber Ott: Zukunft der Kinderkrippe "Lebensraum Ringkengässchen"
- Kleine Anfrage vom 17. Febr. 2014 von Stefan Marti: Papiersammlung - Ein Risiko zu viel für die Schule?
- VdSR vom 25. Februar 2014: Wasserversorgung Schaffhausen, Neubau Reservoir "Buechberg" im Merishausertal
- Personalzeitung blickfang, Ausgabe 10. Februar 2014

Zuweisung zur Vorberatung:

VdSR Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental: Das Büro schlägt als vorberatende Kommission die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vor. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

Verhandlungsbereit gemeldete Geschäfte:

- VdSR vom 3. Dezember 2013: Landverkauf "Im Trenschen", Grundstück GB Nr. 20'531
- VdSR vom 3. Dezember 2013: Baurechtsvergabe Schönbühl, Grundstück GB Nr. 2'240, Baurechtsnummer 12'429

Diese Geschäfte werden auf die Traktandenliste der nächsten Ratssitzung aufgenommen.

PROTOKOLL

Die Protokolle der Ratssitzungen Nr. 11/12/13 vom 26. November 2013, Nr. 14 vom 10. Dezember 2013, Nr. 15 vom 17. Dezember 2013 sowie Nr. 1 vom 14. Januar 2014 und Nr. 2 vom 21. Januar 2014 sind vom Büro genehmigt. Sie liegen zur Einsichtnahme bei der Ratssekretärin auf dem Kanzleisch auf. Begehren auf Änderungen sind innert 10 Tagen dem Ratsbüro mitzuteilen. Die Protokolle gelten somit unter dem Vorbehalt von Art. 32 Abs. 3 und 4 der Geschäftsordnung des Grossen Stadtrats als genehmigt.

TRAKTANDENLISTE

Die Traktandenliste für die heutige Sitzung wurde dem Parlament rechtzeitig zugestellt. Es erfolgen keine Änderungsanträge.

**Traktandum 1 Postulat Till Hardmeier:
Aufwertung des Rheinufer: Möglichkeiten für ein
Sommerbistro**

Till Hardmeier (JFSH)**Begründung**

„Die Schaffhauser gehen gerne an den Rhein. Wir sind uns wohl auch alle einig, dass man das Rheinufer noch aufwerten kann. Die Frage ist nur: Wie, wo und zu welchem Preis. Ich habe in meinem Postulat eine relativ günstige und schnell realisierbare Lösung ins Spiel gebracht.

Stellen Sie sich einen schönen Sommerabend vor: Sie haben nach der Arbeit Lust auf eine Bratwurst und ein Bier und können dies, rheinaufwärts spazierend, in einem Bistro geniessen. Auch folgende Szenarien wären gut vorstellbar: Sie sind am Sonntag am Lindli unterwegs und haben Lust auf einen Kaffee und ein Glacé oder Sie haben über Mittag Zeit und Lust, an den Rhein zu sitzen und einen Salat mit einem Sandwich oder einen Wurstsalat zu essen und dabei auf den Rhein zu schauen.

Im Postulat habe ich Beispiele von Basel und Zürich genannt, wo so etwas bereits möglich und bei gutem Wetter auch sehr gut frequentiert ist. Die Infrastruktur ist relativ einfach. Es handelt sich dabei zum Beispiel um einen Küchencontainer - wohl eher eine Luxusvariante - oder um einen mobilen Kiosk. Ich möchte die konkrete Ausgestaltung eigentlich frei lassen.

Was möchte ich nun und was nicht?

- Ich möchte eine Abklärung der Stadt, ob mein Anliegen grundsätzlich möglich ist; ich denke an den Bereich Bushaltestelle Lindli, vielleicht gibt es auch noch einen besseren Standort.
- Die Rolle der Stadt sehe ich nicht als Betreiberin eines solchen Bistros; es sollten auch keine hohen Kosten anfallen.
- Businesscase: Ob es sich lohnt, kann ich nicht beurteilen. Dies sollten allfällige Interessenten ausrechnen.
- Ausbaustandard: Ich stelle mir eine temporäre Infrastruktur für die warme Jahreszeit vor, die abräumbar sein muss; den Rest sollte die Stadt mit den Interessenten aushandeln.
- Littering: Ich sehe hier kein Problem, das Aufräumen kann in die Bewilligung eingebaut werden.
- Haftung: Dieser Punkt wurde schon bei der Rhybadi erwähnt. Auch damit sollte sich der zukünftige Betreiber befassen; diese Problematik könnte allenfalls in die Bewilligung integriert werden. Es gibt ja beim Güterhof oder Paradiesli schon Restaurants am Rhein.
- Lärm: Öffnungs- und Schliessungszeiten lassen sich mit der Bewilligung regeln, Musik Ja oder Nein ebenfalls. Meistens braucht es diese meines Erachtens gar nicht.

Ich bin sehr gespannt, was die verschiedenen Fraktionen und der Stadtrat zu meiner Idee meinen und freue mich auf die Diskussion. “

SR Dr. Raphaël Rohner

Stellungnahme Stadtrat

„Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 27. September 2011 den Bericht der

Stadtgärtnerei zum "Lindli, Aufwertung Parkanlagen, Konzept und Massnahmen vom 6. Juli 2011" verabschiedet. Das Lindli bietet heute einen wichtigen Beitrag zur Naherholung, entspricht aber teilweise tatsächlich nicht mehr den aktuellen Bedürfnissen und ist abschnittsweise übernutzt. Ausgehend vom Masterplan Gestaltung Rheinufer, Teilprojekt 8, sowie den Ideen des IGA-Projektes "giardino lungo" - vor einiger Zeit begraben - wurden Anliegen und Bedürfnisse aufgenommen; diese sollen nun schrittweise umgesetzt werden. Verschiedene Massnahmen an den einzelnen Interventionspunkten wurden darin vorgestellt, beschlossen und sind teilweise auch schon umgesetzt worden oder zurzeit in der Umsetzung, zum Beispiel in der Nähe des Wasserwerkes beim grossen Einstieg in den Rhein: Sanierung der Treppe, Erweiterung der Treppenanlage und auch das Montieren von Sitzmöglichkeiten auf den Steinen nahe des Treidlerweges.

Das Postulat von Till Hardmeier entspricht daher durchaus den Absichten des Stadtrates. Er kann dem Anliegen im Hinblick auf eine weitere Attraktivierung des Naherholungsbereichs am Rhein durchaus Sympathien abgewinnen und ist daher bereit, einen entsprechenden Überprüfungsauftrag anzunehmen, zumal die Formulierung des Auftrages verschiedenste Lösungen offen lässt.

Folgendes gilt es aber bereits jetzt anzumerken:

Der Bereich des "alten Lindli" wird geprägt von einem stattlichen Baumbestand (Bereich zwischen dem Salzstadel und dem Wasserwerk). Dieser recht schattige Bereich ist in räumlicher Hinsicht zudem eher eng bemessen und nicht geeignet für ein zusätzliches Publikumsaufkommen, zumal sich dort bei angenehmen Sommertemperaturen bereits jetzt schon viele Leute aufhalten.

Möglichkeiten für die von Till Hardmeier angesprochene "landbezogene Nutzung" in Form eines Sommerbistros sind aus Sicht des Stadtrats und des Baureferats aufgrund einer Erstbeurteilung eher im lichterem Teil des Lindlis, bei der "Rheinbühl-Kanzel" beispielsweise, zu finden. Die heute chaussierte Aussichtskanzel mit dem "Bootsstopp-Bänkli" bietet sich aufgrund ihrer Grösse und Sonneneinstrahlung ideal für einen Kiosk- oder Beizenstandort an.

Der Stadtrat ist - wie der Postulant - der Meinung, dass eine fixe Installation, wie beispielsweise ein Container am Lindli, sich nicht mit der parkähnlichen Anlage verträgt. Er möchte daher eher mobile Kiosk- oder Beizinstallationen, statt fixe - auch wenn temporäre - Installationen bewilligen. Beispiele mobiler Installationen sind in Basel (www.rhyschaenzli.ch) oder Luzern (www.3fach.ch/voliere/) im Einsatz und haben sich bestens bewährt. Solche Buvetten oder Volières könnten auch temporär an anderen Orten in der Stadt aufgestellt werden. In zahlreichen Schweizer Städten wird eine solche Buvette beispielsweise für Anlässe für Kinder, Jugendliche oder Familien eingesetzt. Selbstverständlich ist es dann aber Sache des Betreibers zu entscheiden, wo allenfalls noch weitere Einsatzmöglichkeiten bestehen.

Die Bewilligungspraxis wird durch den hierfür zuständigen Sicherheitsreferenten, Stadtrat Simon Stocker, erarbeitet und dem Stadtrat zum Beschluss vorgestellt werden. Die kritischen Punkte wie Lärmimmissionen und Littering sind ernst zu nehmen und sollen bei den Gesuchen mit Auflagen, die entsprechend überprüft werden, gebührend berücksichtigt werden. Nur so wird die vom Postulanten gewünschte Attraktivierung bei der Bevölkerung, und vor allem bei der Anwohnerschaft, auf Akzeptanz stossen. Fragen der Haftung werden ebenfalls vom Betreiber zu klären sein. Auch darauf hat der Postulant bereits hingewiesen.

Fazit: Der Stadtrat kann sich eine Saisonbewilligung für einen Kiosk am besagten - oder an noch zu überprüfenden anderen Standorten - vorstellen. Eine Überarbeitung der Bewilligungen für Veranstaltungen auf öffentlichem Grund ist bereits in Auftrag gegeben worden.

Daher ist der Stadtrat bereit, das Postulat zur Schaffung einer Möglichkeit für ein Sommerbistro am Rhein im Bereich Lindli entgegenzunehmen. Im Sommer 2014 wird sich zeigen, welches Angebot der Schaffhauser Bevölkerung - und allfälligen Betreiberinnen und Betreibern - präsentiert werden kann. Damit möchte ich an dieser Stelle nochmals klar festhalten, dass es nicht die Stadt ist, die einen solchen Betrieb führen wird, sondern es findet eine Ausschreibung statt, auf die sich Interessierte entsprechend bewerben können. “

Daniel Preisig (SVP)

SVP-Fraktionserklärung

”Ich darf Ihnen die Stellungnahme der SVP/EDU-Fraktion abgeben.

Meine Fraktion ist in dieser Frage uneinig. Es gibt Vorbehalte bezüglich Littering und Haftungsfragen. Stichwort: Wer haftet für Betrunkene, die ins Wasser fallen? Andere bezweifeln, ob das Vorhaben ohne finanzielle Belastung der Stadt durchführbar ist. Walter Hotz hätte diesen Standpunkt in einer separaten Stellungnahme vertiefen sollen, leider musste er sich krankheitshalber entschuldigen lassen. Der Postulant hat zu diesem Thema jedoch auch pragmatische Lösungen präsentiert. Ich selbst gehöre zu den überzeugten Befürwortern und bin froh, dass Till Hardmeier die Initiative mit diesem Vorstoss ergriffen hat. Er ist mir damit zuvor gekommen. Schaffhausen braucht eine Sommerbeiz, die wirklich am Rhein ist. Warum?

1. Dem verschlafenen Schaffhausen würde etwas Veränderung und Modernität gut tun. Sommerbeizen am Wasser sind beliebte Treffpunkte. Ob Melbourne, Düsseldorf, München, Wien, Stockholm, Venedig, Zürich oder Utrecht - überall sind die Cafés und Restaurants am Wasser beliebt und machen mit ihrem Flair einen guten Teil der Attraktivität einer Stadt aus. Warum soll es in Schaffhausen anders sein? Wenn wir nichts tun, vergeben wir uns eine riesige Chance.
2. Der Auftrag sagt klar, dass Private für den Betrieb gesucht werden sollen. Der Staat wird nicht investieren, sondern dies Privaten überlassen; die Stadt trägt kein Risiko.
3. Eine Fokussierung der Rheinufer-Aktivitäten oberhalb der Rheinbrücke ist sinnvoll; denn im Vergleich zum Bereich der Rheinuferstrasse gibt es einen entscheidenden Unterschied: Es ist keine Strasse im Weg. Mit minimalem Aufwand kann am Lindli viel erreicht werden. Ganz anders sieht es unterhalb der Rheinbrücke aus: Hier müssten Millionen investiert werden, die Stadt kämpft mit komplexen finanziellen Verflechtungen mit Bundes- und Kantonssubventionen und bei Spuraufhebungen droht der Verkehrskollaps. Das Resultat kennen wir alle: Seit Jahren wird geplant, geplant, geplant, kommuniziert, geplant, geplant, neu geplant und nochmals kommuniziert. Ausser ein paar gelben Spruchbanden ist an der Rheinuferstrasse aber bisher noch gar nichts passiert.

Fazit: Statt Millionen in Verkehrshindernisse, Spuraufhebungen und Stauvermeidungsmassnahmen zu verbuttern - wie es an der Rheinuferstrasse geschehen soll - sollten wir uns auf das finanziell Mögliche und politisch Machbare konzentrieren.

Ich würde mich freuen, wenn eine Mehrheit dieses Rates die Chance packen würde. Schaffhausen hat einen neuen Lieblingsplatz am Rhein verdient. “

Bea Will (AL)**AL-Fraktionserklärung**

”Ich verlese Ihnen gerne die Fraktionserklärung der AL zum „Postulat zur Aufwertung des Rheinufer: Möglichkeiten für ein Sommerbistro“ von Till Hardmeier. Ich bin ganz froh, dass von den Jungfreisinnigen ausnahmsweise einmal ein Postulat kommt, mit dem sich die AL-Fraktion geschlossen einverstanden erklären und das sie ohne Bedenken unterstützen kann.

Die Idee einer Buvette am Rhein in Schaffhausen treibt nicht nur die Jungfreisinnigen um, auch die AL hat sich zu diesem Thema schon mehrfach Gedanken gemacht. Ich kann mir kaum vorstellen, dass Gastronomiebetreiber nicht schon längst bei der Stadt nach der Vergabe eines passenden Standorts für ein Sommerbistro am Ufer des Rheins angefragt haben. In Basel gehören die Buvetten schon seit längerer Zeit zum Stadtbild und laden die Stadtbewohner und Besucher zum Verweilen ein.

Die „Arbeitsgruppe Familien“ der AL hat im vergangenen Jahr am Spielplatzfest im Schauweckergut-Park ein paar erste Ideen für die Attraktivierung des kleinen Parks entwickelt und einem interessierten Publikum vorgestellt. Zudem haben wir, partizipierend mit der Bevölkerung, die regelmässig Spielplätze nutzt, Ideen aufgenommen und freuen uns, wenn wenigstens ein Teil des Parks diesen Vorstellungen entsprechend, vor allem für die Kinder, aber auch für alle anderen Rheinuferliebhaber, aufgewertet wird. Uns schwebte für die Attraktivierung des Parks neben einem vielseitigen Spielplatz eine Buvette vor, direkt neben dem Restaurant Sommerlust auf den Parkplätzen, die eventuell aufgehoben werden, oder auf einem Stück Wiese im Park. Die Buvette könnte als ergänzendes Angebot vom Restaurant Sommerlust oder von einem privaten Betreiber, als Projekt einer sozialen Einrichtung, als Teil der städtischen Quartierarbeit, zum Beispiel als mobiles Mini-Gemeinschaftszentrum oder von der Stiftung Impuls geführt werden.

Die Buvette dürfte aus unserer Sicht schon vor der Gesamterneuerung des Schauweckergut-Parks, zum Beispiel schon ab Frühjahr 2015, ihren saisonalen Betrieb aufnehmen. Der Standort einer Buvette im Schauweckergut-Park ist für Familien attraktiver, da er von der Strasse und dem Rheinufer einen sichereren Abstand hat, und Betreuende somit abwechselnd entspannen, beim Spielen zusehen und die Kids beaufsichtigen können. Mit einer Buvette hätte die Stadt Schaffhausen während der Monate April bis Oktober, neben der Rhybadi und der KSS, einen weiteren kleinen Genussort den Familien und allen Liebhabern der Freiluft-Gastronomie anzubieten. Der Standort der Buvette auf der Höhe Bushaltestelle Lindli, wie Till Hardmeier es vorschlägt, ist durchaus zu prüfen, nur sind an diesem Standort Familien mit kleinen Kindern wegen der Gefahren der Rheinuferstrasse und des direkten Rheinanstosses, wie in vielen anderen Gastronomiebetrieben, um es mild auszudrücken, etwas benachteiligter. Ansonsten spricht unseres Erachtens nichts gegen den Standort Lindli. Dort wären Rhyhalde, Sommerlust und Güterhof nicht wirklich konkurrenziert von der Buvette, da ein gleichmässiger Abstand zwischen den verschiedenen Gastronomiebetrieben vorhanden ist.

Toiletten sind bei der Bushaltestelle Lindli sowie gegenüber dem Schauweckergut-Park beim Salzstadel vorhanden. Fehlen tun bei beiden öffentlichen Toiletten jeweils noch einfache Wickeltische. Zusätzlich könnte ein mobiler

Toilettenwagen mit je zwei Toiletten als Ergänzung während der Sommerbistro-Saison aufgebaut werden. Strom- und Wasseranschlüsse gibt es sowohl am Lindli (laut Postulant) als auch neben dem Restaurant Sommerlust oder eventuell beim Salzstadel. Damit kein grösseres Abfallproblem entsteht, empfehlen wir den Betreibenden des Bistros mit Mehrwegpfandbechern und -tellern zu arbeiten, wie es auch vielerorts an kleinen und grösseren Sommerfestivals und in den Buvetten in Basel üblich ist. Lärmemissionen können für Anwohnende ein persönliches Problem sein; ich denke aber, dies ist ganz pragmatisch lösbar. Die Öffnungszeiten der Buvette dürften den Bestimmungen der anderen Strassen- und Gartenrestaurants in der Altstadt angepasst werden. Anwohner haben den Anspruch auf das Verweilen am Rhein nicht für sich gepachtet. Sie sollten den Zugang zum Rhein der Öffentlichkeit solidarisch bis in die Abendstunden hinein gleichermassen gönnen. Die Freiräume am Rhein sind in Schaffhausen für alle da.

Wir freuen uns auf jeden Fall, wenn der Stadtrat die Möglichkeiten für das Sommerbistro am Lindli, im Schauweckergut-Park oder auf dem Platz vor dem Salzstadel prüft und erwarten gespannt die Eröffnung der ersten Buvette in der Stadt Schaffhausen. “

Iren Eichenberger (OeBS)**OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

”Wegpacken im Winter, aufstellen im Sommer - eine kleine Beiz zum saisonalen Gebrauch, wie das Weihnachtskrippli, nur umgekehrt. Diese geniale Idee musste zuerst einer einbringen: Till Hardmeier tat es. Auch wir sind keine Kostverächter. Eine gemütliche Ecke an einem paradiesischen Ort unter Bäumen, bei einem kühlen Drink, frischem Salat oder Glacé und Kuchen kann auch uns verlocken. Die Sympathie gilt aber nur, wenn folgende wichtige Voraussetzungen eingehalten werden:

Strikte Rahmenbedingungen zum Schutz von Pflanzen, Bäumen oder der ganzen natürlichen Umgebung sowie ein ebenso konsequentes Betriebskonzept. Die Infrastruktur soll sich auf eine leichte mobile Installation, eine Theke, Tische und Stühle beschränken. Sträucher und Pflanzen dürfen einbezogen, aber nicht beschädigt werden. Immissionsreiche Anlagen wie Lichtmaschinen oder Tonträger zur Beschallung des Areals sollen nicht erlaubt sein. Der Ort soll in seiner natürlichen Schönheit erhalten bleiben.

Wichtig ist weiter ein klar geregeltes Abfallmanagement. Das Speiseangebot soll mit wenig Verpackung auskommen und Take away-Verpflegung könnten beispielsweise mit einem Gebinde oder verpackt mit Aufpreis abgegeben werden. Von Anfang an gilt es zu beachten: Keine Kehrighaufen in naher und ferner Umgebung des Bistros riskieren; irgendwann hat nämlich auch der gefräßigste Abfallhai die Pizzapappe satt. Zu denken ist auch an eine schonungsvolle Anlieferung der Getränke und Lebensmittel. Auch sie dürfen nicht hässliche Spuren am Boden hinterlassen oder gar Astwerk zerstören. Wichtig scheint uns vor allem der Einbezug des Stadtökologen, um Fehler in der Planung von Anfang an zu vermeiden.

Und letzter Punkt, sine qua non: Der Grosse Stadtrat ist zur Eröffnung der Rheinbeiz bei strahlendem Wetter einzuladen. Wenn diese Punkte erfüllt sind, stimmen wir zu. “

Stefan Marti (SP)**SP-Fraktionserklärung**

”Ich darf Ihnen die Fraktionserklärung der SP vortragen. Als ich vor zwanzig Jahren

nach Schaffhausen kam, ging es mir wie so vielen anderen Neuzuzügern: Verständnislos bin ich auf der aussichtslosen Suche nach einem Restaurant am Rhein Fluss auf und ab geirrt. 15 Jahre später ist es den Schaffhausern endlich gelungen, den Güterhof urbar zu machen. Und was für eine Erfolgsgeschichte ist daraus geworden. Kaum gibt es erste Sonnenstrahlen und Temperaturen über Null, sitzen die Schaffhauser in Bocksfelle gewickelt an ihrem geliebten Rhein, endlich.

Welch erbauliche Vorstellung nun, an einem sonnigen Sonntag mit Freunden, Kind und Kegel zum Lindli spazieren zu können, und dort ein erfrischendes Falkenbier zu geniessen und genüsslich den Alteingesessenen zuzuschauen, wie sie ihre schweren Lastkähne am Ufer entlang schleppen.

Selten oder nie hat uns ein Vorstoss von Till Hardmeier so Erfreuliches in Aussicht gestellt. Offenbar besucht Till Hardmeier auch regelmässig die Webseite www.sp-schaffhausen.ch, auf welcher bereits am 19. Juli 2013 genau diese Anregung zur Errichtung eines Bistros am Lindli formuliert wurde. Als einer der möglichen privaten Betreiber käme für die SP natürlich auch die private Stiftung Impuls infrage. Im Übrigen vertrauen wir auf eine vernünftige Umsetzung der Vorlage durch den Stadtrat.

In diesem Sinne: Die SP/JUSO-Fraktion stellt sich voll und ganz hinter diesen Vorstoss. “

Thomas Hauser (FDP)

FDP-Fraktionserklärung

”Es wird Sie kaum überraschen, dass ich Ihnen mitteile, dass wir von der FDP/JFSH-Fraktion das Postulat von Till Hardmeier unterstützen, denn die Aufwertung des Rheinuferes mit einem Bistro-Betrieb ist ja seit Urzeiten ein immer wiederkehrendes Thema. Es wäre schon an der Zeit, wenn analog - zu anderen Städten an Flussläufen - im Lindli einmal etwas Diesbezügliches eingerichtet würde. Blicken wir etwas zurück:

Zu Beginn der 90-iger Jahre wollten zwei Schaffhauser am Rhein so eine Art fahrenden Sommer-Würstlistand mit auch anderen Angeboten zwischen Schiffflände und Rheinhalde einrichten. Sie erhielten aber keine Bewilligung, obwohl das Fahrzeug bereits vorhanden war, denn an der Schiffflände sollte die Schiffsrestauration der Schifffahrt Untersee und Rhein URh nicht konkurrenziert werden, und rheinaufwärts schien es aus technischen Gründen nicht zu gehen. Es gab also keine Bewilligung.

Ein anderer versuchte es mit dem sogenannten Rhy-Kiosk vom Wasser aus. Das war eine gute Idee. Es funktionierte aber nicht lange, denn die nötige Infrastruktur für ein breites Angebot, das den Auflagen der Lebensmittelgesetzgebung entspricht, kann auf einem Motorboot, das überall anlegen können sollte, nicht eingerichtet werden.

In der Spezialkommission des Grossen Stadtrats zur Vorlage des Baus des neuen Pumpwerks an der Rheinhaldenstrasse war man sich schnell einig, das Pumpwerk aus den 60-iger Jahren zurückzubauen. Was aber geschieht mit dem ganz alten, ursprünglichen Pumpwerk? Da war man sich auch schnell einig, dass man dieses schutzwürdige Gebäude stehen lassen muss, und die Frage stellte sich, wozu? Und da kam die Idee der Nutzung als Sommerbistro auf. Diese Idee wurde dann aber irgendwie auf die lange Bank geschoben, und die Bank wurde immer länger, sie wächst heute noch. Das Gebäude wurde mit einigen ursprünglichen Einrichtungen zu

einer Art Museum erklärt.

Im Jahre 2001 war eigentlich für die 500-Jahre-Eidgenossenschaft-Feier ein Beizli auf einer Art Arte plage zwischen Badi und Kraftwerk spruchreif: dies natürlich im Zusammenhang mit der legendären Beizen-Meile am Rhein. Das Projekt war an sich finanziert und hätte eingerichtet werden können; aber aus ökologischen Gründen wurde es verworfen. Die Fische waren scheinbar das Problem, weil sie den Weg in den Pfosten nicht mehr finden.

Für kurze Zeit flammte die Rheinfähre ins Restaurant Warteck wieder auf. Auf der Höhe der Verzweigung Rheinhaldenstrasse/Felsgasse sah man mit einem Katamaran-Boot vor, Gäste wie einst in den 50-iger Jahren über den Rhein auf die Warteck-Terrasse zu führen. Das Schiff war da, die Terrasse auch, aber der Betrieb konnte aus finanziellen Gründen nicht funktionieren.

Vor sechs Jahren kam der Masterplan Rheinufer auf den Tisch, der in der Baufachkommission mit all seinen neun Punkten ausführlich diskutiert wurde. Auch dort kam ein Sommerbistro gleich an mehreren Orten ins Gespräch; in der Rhybadi wurde es dann abgelehnt, ebenfalls im oder beim Salzstadel.

Die Auflistung der Versuche, am Rhein etwas einzurichten, zeigt, dass die Idee, das Rheinufer gastronomisch aufzuwerten, schon sehr lange besteht und breit gefächert ist. Es zeigt aber vor allem auch, dass etwas Derartiges gewünscht wäre. Wenn Sie an Zürich, Luzern, Diessenhofen, Büsingen oder Stein am Rhein denken, funktionieren unzählige schöne Sommerbistros an den Gewässern, die zur Attraktivierung und Wertschöpfung der Gemeinde etwas beitragen. Bei uns fehlt dies immer noch, aber hoffentlich nicht mehr lange. Deshalb unterstützen wir das Postulat Hardmeier einstimmig. Um nach vielen holprigen Versuchen etwas Wünschbares realisieren zu können, wäre eine handfeste Lösung angesagt. “

SR Dr. Raphaël Rohner

Votum

”Zum milden sommerlichen Wetter und zur Abendstimmung, die wohlwollend ein solches Postulat entgegennimmt, gehört natürlich auch noch ein leichtes Wetterleuchten über dem Bodensee. Ich möchte einen kleinen Hinweis dazu anbringen, und schon vergeht das Donnergrollen. Wir verbuttern kein Geld. Es werden nur diejenigen Kredite verwendet, die Sie im letzten November anlässlich der Budgetdebatte bewilligt haben. Sie mögen sich auch noch erinnern daran - und dies sage ich augenzwinkernd, aber es stimmt - dass wir im nächsten Herbst eine Vorlage haben werden, die alles auf den Tisch legen wird. Im parlamentarischen Prozess können wir dann darüber beraten und abstimmen, wie und in welcher Art die Aufwertung des Rheinufers westlich der Rheinbrücke stattfinden kann und soll. Ich versichere Ihnen an dieser Stelle, dass die finanzielle Ausgangslage nicht so ist, dass wir aus dem Vollen schöpfen können.

Wie gesagt, es war nur ein leichtes Donnergrollen über dem Seerücken. Daniel Preisig hat aufgrund seiner Erfahrung in diversen Weltstädten bestätigt, dass die von Till Hardmeier angestossene Idee gut ist. Eigentlich wollte ich nur darauf hinweisen, dass sich der Stadtrat durchaus bewusst ist, dass das Ganze nicht viel kosten darf, sondern niederschwellig und möglichst noch in diesem Jahr umgesetzt werden sollte. Vor allem aber dürfen nicht stapelweise Papierberge für die Umsetzung formuliert werden. Das Projekt soll - wie von Iren Eichenberger gewünscht - gemeinsam vielleicht schon im Juni oder spätestens im Juli umgesetzt und zu geniessen sein. “

Edgar Zehnder (SVP)

Votum

"An der letzten Fraktionssitzung hätte ich gerne Nein gesagt. Aber ich habe mir dann überlegt, dass auch ich vielleicht einmal gerne am Rhein ein solches Bistro benützen möchte, und zwar ohne ein schlechtes Gewissen haben zu müssen, weil ich es ablehnte. Und dann kam Till Hardmeier, und ich überlegte mir, dass dieser Vorstoss eigentlich unterstützenswürdig ist. Nach den Ausführungen von Bea Will bin ich erschrocken und muss sagen, jetzt habe ich wirklich noch gewisse Bedenken. Sie sehen, ich bin hin- und hergerissen und habe meine Bedenken auch in der Fraktion schon geäussert.

Aber vielleicht kann mir der Stadtrat meine Angst nehmen. Ich habe mir dazu folgende Stichworte aufgeschrieben:

- Keine baulichen Massnahmen durch die Stadt, welche diese bezahlen muss.
- Keine städtischen Angestellten, auch nicht die Stiftung Impuls, dies wäre für mich ein "Rohrkrepierer".
- Keine finanzielle Unterstützung für den Betreiber.
- Die Abfallentsorgung muss durch den Betreiber erledigt werden.
- Nur eine Bewilligung, falls sich die Kunden auch anständig verhalten. Das heisst, der Betreiber ist dafür verantwortlich; dies kennen wir auch aus Restaurantbetrieben in der Stadt, die sich für Ruhe und Ordnung einsetzen müssen.
- Stühle und Tische sollten nicht von der Stadt zur Verfügung gestellt werden, schon gar nicht dieser Wagen.

Wenn der Stadtrat dies bezeugen kann, würde ich gerne Ja sagen. Meine Vorbehalte sind keine Extremforderungen. Grundsätzlich kann es einfach nicht sein, dass die Stadt etwas macht, was Private auf die Beine stellen müssen. Ich bitte den Stadtrat, darauf zu achten, dass das Postulat dahingehend umgesetzt wird, wie es sich vermutlich auch Postulant Till Hardmeier wünscht. "

Urs Tanner (SP)

Votum

"Als Mitgrossvater des Vorstosses Rheinuferattraktivierung muss ich schon fast von Amtes wegen etwas sagen: Sie wissen sicherlich, dass Till Hardmeier ein Fan von Helmut Schmidt ist, vor allem von seinem Zitat betreffend Visionen. Ich halte es mehr mit Adenauer - etwas erstaunlich wegen der Parteizugehörigkeit - weil er sagte, was interessiert mich das Geschwätz von gestern, und übersetzt auf die heutige Thematik heisst dies: Was interessiert mich die Planung von gestern?"

Dieser Vorstoss ist absolut gut und - mein Vorredner hat es schon gesagt - wird unterstützt von unserer Fraktion. Ob es auch wirklich eine Aufwertung des Rheinufers ist, lasse ich dahingestellt. Ehrlicherweise ist es eine Schönheitsoperation an einer Schönheit, also wie wenn Sie Penelope Cruz unter das Messer legen würden, aber den hässlichen Teil - das hässliche Entlein, beispielsweise mich jetzt - vom Kraftwerk bis zur Rhybadi aussen vor lassen. Diesbezüglich unterstütze ich den Baureferenten, das heisst die Planung von gestern. Es gibt den Masterplan Rheinufer, und ich freue mich schon heute auf die versprochene Vorlage.

Das Stichwort wäre: Das eine tun und dieses Postulat unterstützen, aber das andere doch nicht lassen. Ich warte lieber noch auf die Kammgarnhof-Vorlage. Was wir hier haben, ist ein M-Budget-Glacé und lässt sich nicht mit einem Mövenpick-Eis

vergleichen. Dies ist allerdings auch so gewünscht. Aber die Hoffnung, mit der M-Budget-Glacé-Lösung die ganze Rheinuferattraktivierung erledigt zu haben, ist nicht im Sinne des Erfinders und des Stadtrats. Stadtrat und Parlament sollten den Mut haben, eingeführte Planungen vorzulegen, auch wenn man vor dem Volk scheitert. Aber die Rhybadi war eine Niederlage zu wenig und vorerst einmal die erste Schlacht. Der Krieg in dieser Angelegenheit ist ganz bestimmt noch nicht verloren. Die Begründung - und hier gebe ich Edgar Zehnder bis zu einem gewissen Grad recht - evoziert viele Bilder. Daniel Preisig möchte eine riesige Anlage, dem gegenüber steht die Idee eines mobilen Velos, das Eis verkauft. Wie gesagt, die Projekte sind sehr unterschiedlich ausgestaltet. Deshalb macht es auch Sinn, das Postulat zu überweisen. Ob das Anliegen rein ökonomisch neben der Gelateria und der sonst bestehenden Gastronomie überhaupt eine Chance hat, kann ich nicht beurteilen; ich bin zu wenig Ökonom. Ich wünsche dem zukünftigen Interessenten auf jeden Fall jetzt schon viel Erfolg.

Wir unterstützen dieses Postulat, aber vergessen wir die Planung von gestern und vorgestern nicht, sonst machen wir uns unglaubwürdig. “

SR Simon Stocker**Votum**

”Das Sicherheitsreferat ist zuständig für die Bewilligung einer solchen Buvette. Ich möchte die Punkte von Edgar Zehnder aufgreifen:

In der Zeitung erscheint ein Inserat, dass die Stadt einen Betreiber für eine Buvette am Rheinufer bei der Kanzel oder allenfalls beim Salzstadel sucht. Der zukünftige Betreiber soll sein Betriebskonzept einer solchen Buvette präsentieren, müsse gewisse Auflagen zu Littering und Lärm erfüllen und für die Infrastruktur aus eigener Kasse sorgen.

Ich fände es aber falsch, in der Ausschreibung schon derart viele Auflagen zu integrieren, dass sich schlussendlich niemand dafür interessiert, weil deren Erfüllung gar nicht möglich ist. Wir brauchen einen Mittelweg aus gesundem Menschenverstand und dem, was für den Betrieb einer solchen Buvette wirklich notwendig ist. Die Standortwahl muss sinnvoll sein; ich kann mir einen bis höchstens drei Standorte gut vorstellen. Das Vorgehen sollte möglichst unbürokratisch sein, und die Ausschreibung an Private oder Restaurants adressiert sein. Ich glaube, dass in Basel teilweise auch Vereine solche Buvetten führen, die sich zu diesem Zweck zusammengeschlossen haben. Es lässt sich sicherlich eine geeignete private Trägerschaft finden. “

Till Hardmeier (JFSH)**Schlusswort**

”Wenn ich mich richtig erinnere, war im letzten Sommer - wenn wir jeweils am Dienstagabend in diesem Saal tagten - meistens gutes Wetter. Ich würde gerne den von Iren Eichenberger geäußerten Wunsch erfüllen und Sie alle zur Eröffnung der Buvette jetzt schon einladen. Von der SP habe ich die Idee nicht, sondern diese selbst entwickelt. Wir haben heute Abend verschiedene Vorstellungen gehört; jetzt hat der Stadtrat genug Ideen für die Ausgestaltung und kann uns die Optionen aufzeigen. Besten Dank für die Unterstützung. Ich hoffe, wir sehen uns diesen Sommer im Sommerbistro. “

Abstimmung

Der Grosse Stadtrat überweist in der Schlussabstimmung das Postulat mit 32:0 Stimmen.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 2**Postulat Andi Kunz:
Flächendeckende Prüfung von Aufzonungen****Andi Kunz (AL)****Begründung**

„Verdichtung ist ein Gebot der Stunde, und dies gilt nicht erst seit heute. Bereits seit über drei Jahrzehnten setzt sich die Raumplanung in der Schweiz mit der Siedlungsentwicklung nach innen auseinander. Alle sprechen darüber, alle halten sie für absolut sinnvoll und unausweichlich, und alle wollen es tun. Ohne Zweifel. Auch unser Stadtrat. Doch wenn es um die Umsetzung geht, lassen Elan und Tempo schnell nach. Ja schon, heisst es dann, aber nicht hier und jetzt, und auch nicht so. Es ist wie mit dem Atomausstieg: Eine beschlossene Sache, und darüber hinaus eine unbestrittene Notwendigkeit. Aber seine Realisierung kommt nur halbherzig voran. Unter dem Einfluss der zahlreichen Einwände werden die Schritte zu Schrittlchen, und bald schon fragt man sich, ob es überhaupt noch vorwärts geht. Und mit jedem Jahr geht wertvolle Zeit verloren – und mit ihr wertvolle Ressourcen. Irreversibel, versteht sich.“

Die Verdichtung nach innen stellt eine dringend notwendige Reaktion auf die wachsende Wohnflächenbeanspruchung der heutigen Bevölkerung dar. Sie entspricht dem Grundsatz des Raumplanungsgesetzes nach einem haushälterischen Umgang mit der Ressource Boden. Mit der inneren Verdichtung erhalten die Stadtplaner – und das sind schliesslich auch wir – eine Strategie, um eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen, ohne das Siedlungsgebiet weiter auszudehnen. Sie führt dazu, zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie neuen Arbeitsplätzen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes Platz zu bieten und den Verbrauch an unbebautem Land zu senken. Ebenso können die vorhandenen Infrastrukturen besser genutzt sowie die nötigen Kapazitäten für einen effizienten öffentlichen Verkehr geschaffen werden.

Die öffentliche Hand hat grundsätzlich zwei Möglichkeiten, die innere Verdichtung zu forcieren. Zum einen, indem sie über eine im Vergleich zur früheren Praxis erhöhte zulässige Nutzung verfügt, das heisst, indem sie mit einem Zonenwechsel die zulässige Ausnutzung erhöht. Zum anderen kann sie auch die Definition des Ausnutzungsmasses so ändern, dass innerhalb der bestehenden Bauzonen ein grösseres Bauvolumen realisiert werden kann. Beides führt dazu, dass die Grundeigentümer verdichten können, indem diese Baulücken überbauen oder die bisher auf ihrem Grundstück zulässigen bisher ungenutzten Bauvolumen teilweise oder ganz ausschöpfen durch: Anbau, Umbau, Aufstockung, Ergänzungsbau oder Abbruch und Ersatzneubau.

Von den Vorteilen der inneren Verdichtung muss ich Sie wohl nicht weiter überzeugen. Und natürlich wissen Sie auch, dass die innere Verdichtung ihre Grenzen hat. Verdichten nach innen ist nicht einfach eine Technik, die beliebig maximiert werden kann. Es gibt zweifelsohne auch ein „zu viel an Verdichtung“. Und dies kann die Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigen. Mit der Verdichtung muss deshalb behutsam umgegangen werden. Frei- und Grünräume

müssen unbedingt erhalten werden. Die Charakteristika der Quartiere müssen berücksichtigt und die Anliegen der Bewohnerinnen und Bewohner mit einbezogen werden. Die Ausnützungsziffer ist nicht das alleinige Mass der Dinge. Vielmehr sind Bauten, Infrastruktur und Freiraum gemeinsam zu betrachten und gleichzeitig zu entwickeln. Auch hier gilt wie so oft: Qualität vor Quantität, Mitbestimmung statt Top down. Ich sehe es auch nicht als Widerspruch zu meinem Anliegen, das Tempo zu erhöhen und mit etwas mehr Mut und grösseren Schritten als bisher voranzuschreiten. Aber es ist eine grosse Herausforderung, die viel Sachverstand und Fingerspitzengefühl braucht. Unsere Stadt darf sich glücklich schätzen, dass unser Baureferent und sein Team über beides verfügen.

Ich komme zum Schluss und damit zu meinem Kernanliegen. Mit meinem Postulat lade ich den Stadtrat dazu ein, den Zonenplan flächendeckend hinsichtlich einer möglichen Erhöhung der Ausnützungsziffer und der Geschosshöhen zu überprüfen und, wo als sinnvoll erachtet, Aufzonungen vorzuschlagen. Mal ehrlich: Wer will dem ernsthaft etwas entgegensetzen? Und jenen unter Ihnen, die versucht sind einzuwenden, dass diese Einladung nicht nötig sei, weil der Stadtrat dies sowieso irgendwann vorhabe, möchte ich sagen: Glauben ist ein ziemlich schwaches und unbefriedigendes Mittel, in der Politik etwas zu verändern. Der Stadtrat hat eine Überprüfung der Ausnützungsziffer durch eine Anpassung der Bauordnung im Juli 2010 im Rahmen seiner Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung Schaffhausen angekündigt. Gemäss seinem damaligen Terminplan hätte dies auch bereits geschehen sollen. Dies ist es aber nachweislich nicht. Nun, sie können einfach weitere Jahre ins Städtchen ziehen lassen, bis vielleicht und irgendwann etwas geschieht. Oder aber sie helfen dem Stadtrat ein wenig auf die Sprünge.

Mit der Überweisung des vorliegenden Postulats erhält der Stadtrat einen verbindlichen Auftrag mit einer klaren Frist, und wir, das Parlament, die nötige Transparenz. Dies ist meines Erachtens der vielversprechendere Weg, als nur auf die Kraft des Glaubens zu vertrauen.

Was die Haltung der AL-Fraktion anbelangt, kann ich mich kurz halten: Sie liebt mich und mein Anliegen. Sie stimmt geschlossen für die Überweisung des Postulats. Ich hoffe auf Ihre Zustimmung. “

SR Dr. Raphaël Rohner

Stellungnahme Stadtrat

”Die Stadt Schaffhausen befindet sich aus hauptsächlich zwei Gründen bereits seit vielen Jahren in einem Verdichtungsprozess: Aufgrund der demografischen Entwicklung nimmt die Anzahl Haushalte proportional zur Bevölkerungszahl stetig zu. Zudem wächst die städtische Bevölkerung seit einigen Jahren um rund 0,5 - 1% jährlich. Im letzten Jahr ist sie um netto 196 Personen angestiegen, das sind genau 0,55%.

Beide Faktoren führen zu einem Mehrbedarf an Wohnfläche von etwa 300 Wohnungen pro Jahr. Die private Bautätigkeit vermag den Bedarf nur knapp zu decken. Um den rasch gestiegenen Bedarf zu decken, die Entwicklung hinsichtlich gewisser Nutzungssegmente zu steuern und den Markt im richtigen Moment zu dynamisieren, wurde seinerzeit das Städtebauprogramm “Zukunft Stadtleben” in die Wege geleitet.

Diesem Faktum kann Rechnung getragen werden, indem einerseits mehr Wohnfläche (Baumasse) pro Person zur Verfügung gestellt wird, andererseits könnte

eine Verbesserung der Belegung pro Wohneinheit angestrebt werden, wobei letzteres rechtlich kaum durchsetzbar und auch ordnungspolitisch zumindest fragwürdig wäre. Bis anhin verfolgten die meisten Schweizer Städte den Ansatz der Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten. Seit geraumer Zeit werden aber auch Konzepte zur besseren Ausnutzung der Wohnflächen ausgearbeitet. Der prognostizierte Wohnflächenbedarf liegt aktuell beinahe 20% über dem Angebot, somit kann auch in den kommenden Jahrzehnten von einer weiteren regen Bautätigkeit ausgegangen werden. Die gesetzliche Regelung der Ausnutzungsziffer der Wohnzonen in der Stadt Schaffhausen ist vergleichsweise mit anderen Schweizer Städten als eher tief zu beurteilen. So sind wir beispielsweise in der Einfamilienhauszone W2 bei 0,35%, während die Stadt Aarau und die Gemeinde Neuhausen eine Ausnutzung von 0,5% haben. In der W3-Zone sind wir mit 0,55% ebenfalls weit zurück, im Vergleich hat Rapperswil 0,7%, Zürich 0,9% und unsere Nachbargemeinde Neuhausen immerhin leicht vor uns 0,6%. In der Wohnzone W4 liegen wir mit 0,7% ebenfalls relativ weit zurück, Neuhausen hat 0,8%, Rapperswil 0,9%, Aarau 0,9% und Zürich sogar 1,3%. Die Empfehlungen des Instituts für Raumentwicklung Rapperswil bei offener Bauweise lauten wie folgt: Zweigeschossige Wohnzonen 0,3-0,5%, dreigeschossige Wohnzonen 0,5-0,7%, viergeschossige Wohnzonen 0,7-1%. Selbst wenn wir in Zukunft vernünftig und nicht falsch vorgehen, haben wir tatsächlich einiges an Spielraum, den wir ausnützen können und sollen.

Die Gründe für die tiefen Ausnutzungsziffern sind darin zu sehen, dass die Stadt Schaffhausen seit Jahrzehnten über einen hohen Flächenanteil an Freiräumen mit grosszügig bemessenen Gärten und Parkanlagen sowie über einen sehr hohen Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern verfügt. Dies wird denn auch zu Recht von grossen Teilen der Bevölkerung als Qualitätsmerkmal empfunden und ist traditionell mit einer tiefen Ausnutzung der Baugrundstücke verbunden.

Da in den nächsten Jahren kaum mehr oder nur unter erschwerten Umständen Einzonungen - und wenn ja, nur im Austausch zwischen Stadt und Landgemeinden - vorgenommen werden können, der stetige Bedarf an mehr Wohnfläche indessen Tatsache ist, muss zwingend im Bestand verdichtet werden. Schaffhausen weist noch erhebliche Reserven unbebauter privater wie öffentlicher eingezonter Areale auf. Auch sind grosse Industriebrachen noch ungenutzt beziehungsweise unternutzt. Eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird aber auch eine verbesserte Nutzung bereits bebauter Grundstücke ermöglichen, was durchaus im Interesse von Grundeigentümer und Investoren ist, die damit einen Anreiz zur Sanierung auch von Altliegenschaften haben werden. Dies wird die Schaffung zeitgemäss ausgebauter aber bezahlbarer Wohnungen begünstigen.

Die Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist im Zusammenhang mit der vom Stadtrat im letzten Jahr in Aussicht gestellten Teilrevision der Bauordnung und Zonenplanung vorgesehen. Man muss uns also nicht auf die Sprünge helfen, wir sind bereits am Springen. Aufzonungen werden dabei ebenfalls zu prüfen sein, wobei wir uns bewusst sein müssen, dass die Erhöhung der Ausnutzungsziffer voraussichtlich höhere Akzeptanz haben wird als Aufzonungen. Hier wird man mit grosser Sorgfalt an die Arbeit gehen müssen. Sie erinnern sich in diesem Zusammenhang sicherlich noch an die Reaktionen der Bevölkerung auf die wenigen Aufzonungen, die noch in der letzten Legislatur von meinem Vorgänger angekündigt und in die Wege geleitet wurden. Wir stehen alle in Pflicht; Verdichtung umsetzen heisst miteinander kommunizieren und Kompromisse finden sowie das Gesamtinteresse der Stadt im Fokus halten und nicht die Partikularinteressen einzelner Quartiere.

Die Betrachtung muss sehr differenziert erfolgen, da die Stadt, wie wir sie heute auch als Qualität wahrnehmen, eben ein Produkt dieser "Undichte" ist. Erhöhungen von Ausnützungsziffern bergen auch gewisse Risiken. Als Beispiele seien angeführt: Wechsel von Geschossigkeiten, Veränderungen von typischen Baustrukturen, allenfalls Verlust von erhaltenswerten Quartierschutzgebieten, Transformationen von Einfamilienhausquartieren in Mehrfamilienhausquartiere, Verlust von Grün- und Freiflächen - nein, das wollen wir natürlich nicht. Rahmenpläne und Quartierplanverfahren werden sicherstellen, dass die Umsetzung in einer guten Qualität erfolgt.

Um eine der Stadt und den Quartieren verträgliche Anhebung der Ausnützungsziffer festzulegen, braucht es klare Zielvorgaben, welche zuerst in einem Richtplan für die städtebauliche Entwicklung festzulegen sind. Die Erarbeitung des Richtplanes wurde vom Baureferenten der Stadtplanung in Auftrag gegeben. Bevölkerung und Verbände werden zu gegebener Zeit in den Prozess einbezogen. Ziel ist die Erarbeitung der Grundlagen bis Mitte 2014, um den Entwurf bis Ende Jahr in die Vernehmlassung geben zu können. In einem nächsten Schritt wird danach die angeführte Teilrevision der Bauordnung und Zonenplanung an die Hand genommen werden. Alles hat im Übrigen unter Berücksichtigung der vom Kanton im Hinblick auf die Umsetzung der teilrevidierten Raumplanungsgesetzgebung vorzunehmenden Teilrevision des kantonalen Baugesetzes zu erfolgen. Diese Teilrevision ist auf das Jahr 2015 angekündigt. Es hält uns jedoch nichts davon ab, sämtliche Vorbereitungsarbeiten nicht nur in die Wege zu leiten, sondern auch direkt an die Hand zu nehmen. Wir werden in der Fachkommission Bau die Zeit nutzen, um uns darüber zu unterhalten, in welchem Rahmen und wie dies umzusetzen sein wird. Auf jeden Fall arbeiten wir in dieser Angelegenheit eng mit dem kantonalen Baudepartement zusammen. In diesem Sinne nimmt der Stadtrat das Postulat von Andi Kunz entgegen.

Der Stadtrat begrüsst und unterstützt griffige Massnahmen, die zu einem haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie zu einer besseren Nutzung der vorhandenen Bauzonen, zu verdichtetem Bauen nach innen und zum besseren Schutz des Kulturlandes führen; selbstverständlich, und darüber haben wir Sie bereits im Dezember 2013 anlässlich der Beantwortung der Interpellation Dr. Katrin Bernath informiert, auch unter Wahrung der Qualität aufgrund hochwertiger bestehender Grün- und Freiräume, wozu wir ja ein Freiraumkonzept erarbeiten.

Abschliessend ist noch einmal in Erinnerung zu rufen, dass der Stadtrat im Zusammenhang mit der Vorstellung seiner Legislaturziele 2013 - 2016 im Frühjahr 2013 seine Absicht bekundet hat, die Bauordnung mit dem Zonenplan zu revidieren. Die Erhöhung der Ausnützungsziffer wird eines der Kernziele sein. Das Anliegen des Postulanten ist daher nicht neu. "

Hermann Schlatter (SVP)

SVP/EDU-Fraktionserklärung

"Wir sind mit dem Postulanten einig, dass es Aufzonungen oder andere Massnahmen für eine höhere Ausnützung des Grund und Bodens in unserer Stadt braucht. Nicht für angebracht erachten wir es, dass dies Andi Kunz mit einem Postulat fordert, denn dieses Vorhaben hat sich der Stadtrat schon vor längerer Zeit in seine Agenda geschrieben.

Es ist unbestritten, dass im Rahmen des verdichteten Bauens auf dem Stadtgebiet zahlreiche Aufzonungen sowie allenfalls weitere Massnahmen, die ein verdichtetes

Bauen respektive eine erhöhte Ausnutzung ermöglichen, notwendig sind. So plant die Stadt im Zusammenhang mit der Vergabe der Grundstücke im Urwerf wie auch im Wagenareal Aufzonungen. Mehrfach haben sich die zuständigen Referenten, alt Baureferent Peter Käßler und auch der heutige Baureferent, Dr. Raphaël Rohner, aber auch der bisherige Stadtbaumeister Jens Andersen, gegenüber den Mitgliedern des Steuerungsausschusses Wohnraumentwicklung so geäußert, dass Aufzonungen auf dem ganzen Stadtgebiet geprüft würden. Dies sei aber eine Arbeit, die viel Zeit beanspruche und nicht von heute auf morgen umgesetzt werden könne. Ja, dafür sei es notwendig, den gesamten Zonenplan mit Bauordnung einer Revision zu unterziehen, so die Stadtoberen.

Zu diesem Vorhaben stehen wir, und dies ist ganz im Sinne unserer Fraktion und wohl auch der übrigen Parteien; im Steuerungsausschuss Wohnraumentwicklung hat kein Kommissionsmitglied dagegen votiert, im Gegenteil, es wurde eine schnelle Umsetzung gefordert.

Dass es nicht einfach sein wird, Aufzonungen umzusetzen, zeigen die vergangenen Abstimmungen, aber auch die Projekte Urwerf und Wagenareal lassen grüssen. Zahlreiche Bürger haben Angst vor mehr Wachstum und engeren Verhältnissen oder finden hohe Bauten wie das neue Bleicheareal in unserer Stadt, oder die geplanten Hochhäuser in Neuhausen beim Badischen Bahnhof, als zu dominant und gar einengend.

Noch ein Hinweis zum Pressevertreter der Schaffhauser Nachrichten, weil dort die aktuelle Wochen-SMS-Frage zu diesem Thema zu finden ist: Eine höhere Ausnutzung bedeutet nicht zwangsläufig eine höhere Bauweise, eine höhere Ausnutzung kann auch zum Beispiel mit geringeren Grenzabständen oder einer besseren Ausnutzung der Grundfläche erreicht werden. Gerade im Zusammenhang mit dem städtischen Grundstück im Urwerf haben die Anwohner eingeworfen, dass ihnen, bedingt durch die niedrige Ausnutzung der Zone, auf welcher ihre Einfamilienhäuser stehen, verwehrt worden sei, zum Beispiel einen Wintergarten anzubauen oder das Dachgeschoss auszubauen. Solche Quartiere haben wir noch mehr in der Stadt Schaffhausen.

Tatsache ist auch, dass der einzelne Bürger so lange Aufzonungen gut findet, bis er sein Vorhaben umgesetzt hat. Wenn der Nachbar dann aber ein Baugesuch mit einer erhöhten Ausnutzung einreicht, sieht es anders aus. Aus diesem Grund scheint es uns verständlich, dass dieser Planungsprozess längere Zeit in Anspruch nehmen wird und viel Sachverstand und Fingerspitzengefühl erfordert.

Wie erwähnt, hat der Steuerungsausschuss Wohnraumentwicklung dieses Thema schon mehrfach diskutiert. In diesem Ausschuss ist auch die AL mit Martin Jung vertreten. Wenn der Steuerungsausschuss seine Berechtigung haben will, dann gehe ich davon aus, dass das, was mit dem Stadtrat besprochen wurde, auch umgesetzt wird. Als Mitglied dieser Kommission sehe ich deshalb nicht ein, warum der Postulant Andi Kunz nicht von seinem Parteikollegen über die Vorhaben des Stadtrates informiert wurde. Oder ist dieser Vorstoss, wie auch die anderen der AL auf der aktuellen Traktandenliste, nur deshalb eingereicht worden, um vor der Abstimmung zum Verkauf der Baurechtsparzelle Artilleriestrasse entsprechende Publizität zu erwirken? Wie auch immer, aus Sicht unserer Fraktion ist dieses Postulat nicht notwendig, denn der Stadtrat hat erkannt, dass es Aufzonungen oder weitere Massnahmen für verdichtetes Bauen in unserer Stadt braucht, weshalb wir den Vorstoss als überflüssig erachten und deshalb ablehnen. “

Diego Faccani (FDP)**FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

”Es ist erstaunlich, selbstverständlich auch erfreulich, dass unter der Flut von Vorstössen seitens der AL auch einmal ein sinniges Postulat zu finden ist. Gerne würde die FDP/JFSH-Fraktion dem Postulat zustimmen, denn es rennt für einmal die schon geöffneten Türen ein, um an einer Party teilnehmen zu können.

Wo aber der Sinn ist, ist der Unsinn nicht weit; genau so schmal ist der Grat von Glauben und Wissen. Wie der Baureferent schon ausgeführt hat, ist es ein Kernziel der Legislaturziele 2013-2016 des Stadtrats. Richtigerweise wurde von Andi Kunz und dem Stadtrat erkannt, dass der ausgewiesene Mehrbedarf an Wohnfläche nicht oder nur schwer durch Neu- und Umzonung von Landflächen gedeckt werden kann. Ein verdichtetes Bauen ist heute wichtiger denn je, schützen wir zum einen die so gelobte Lebensqualität unserer Stadt, und zum anderen gibt es uns mehr Spielraum in der Stadtentwicklung. Die Bauordnung in der bestehenden Form ist dazu wenig geeignet und für einige Stadtquartiere zu einengend.

Kommen wir an dieser Stelle nochmals zurück zum Sinn und Unsinn: Es macht Sinn, am Fasnachtsdienstag mit einer grossen Konfettikanone Löcher in die Luft zu schiessen. Unsinn ist jedoch, dem Stadtrat einen Prüfungsauftrag zu erteilen, der vom Baureferenten Dr. Raphaël Rohner bereits initiiert ist und dahingehend Konzepte erarbeitet werden, die uns in nächster Zeit ja auch vorgelegt werden.

Darum möchte ich Andi Kunz bitten, das Postulat in eine Interpellation umzuwandeln; dann haben wir wenigstens darüber gesprochen und das wichtige Thema allen in Erinnerung gerufen. “

Urs Furer (SP)**SP/JUSO-Fraktionserklärung**

”Ich spreche im Namen der SP/JUSO-Fraktion zum Postulat von Andi Kunz betreffend flächendeckende Prüfung von Aufzonungen. In seinen Legislatorschwerpunkten schreibt der Stadtrat als erstes Ziel: *Eine angestrebte Entwicklung soll sich auf die Siedlungsentwicklung nach innen konzentrieren und damit der Förderung des Raumplanungsgesetzes zur haushälterischen Bodennutzung gerecht werden.*

Es ist also ein Ziel, die Rahmenbedingungen für eine kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung zu optimieren. In diesem Zusammenhang sollen Wohnraum und Bauland bereitgestellt werden, was vorwiegend durch eine Verdichtung nach Innen und eine Anpassung der Bauzonen gewonnen werden. Liest man die Legislatorschwerpunkte des Stadtrats, könnte man fast meinen, der zuständige Baureferent habe die AL aufgefordert, einen solchen Vorstoss einzureichen. Wir alle wissen, dass dem nicht so ist, und Dr. Raphaël Rohner vermutlich nicht die AL als Botschafter für seinen Vorstoss ausgewählt hätte.

Schauen wir uns die Ausnützungsziffern der Gemeinde Neuhausen am Rheinflall und der Stadt Schaffhausen an, fällt sofort auf, dass in den gleichen Wohnzonen unterschiedliche Ausnützungsziffern bestehen. Und es ist nicht etwa so - wie zu erwarten wäre - dass die Stadt die höheren Ausnützungsziffern hat; Neuhausen am Rheinflall hat die höheren und zwar durchwegs in allen Wohnzonen. Der Baureferent hat Ihnen die Zahlen bereits in seiner Stellungnahme bekanntgegeben. Ein extremes Beispiel: In der Wohnzone 2 beträgt die Ausnützungsziffer in Schaffhausen 0,35% und in Neuhausen am Rheinflall 0,5%. Daraus ersehen Sie, dass eine Prüfung der Aufzonungen durchaus Sinn macht, und ich empfehle Ihnen, dem Postulat

zuzustimmen und dem Stadtrat zu überweisen. Unsere Fraktion wird das Postulat auf jeden Fall unterstützen. Sollte der Stadtrat noch etwas Nachhilfe benötigen, ist es vielleicht für ihn auch eine grosse Hilfe, wenn der Grosse Stadtrat das Postulat überweist. “

Dr. Katrin Bernath (OeBS)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

”Die OeBS/CVP/EVP-Fraktion unterstützt die geforderte Prüfung von Möglichkeiten für verdichtetes Bauen in den bestehenden Bauzonen.

Bereits vor einiger Zeit habe ich in der Fachkommission Bau das Anliegen deponiert, dass wir entsprechende Vorschläge des Baureferats erwarten und bereits in einer frühen Phase in die geplante Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung einbezogen werden möchten. Der Baureferent hat uns versichert, dass die entsprechenden Arbeiten in Angriff genommen wurden und in der Fachkommission Bau zur Diskussion gestellt werden. Meiner Ansicht nach wäre es eine Aufgabe der zuständigen Kommission, die Anliegen und Möglichkeiten zu Aufzonungen differenziert zu diskutieren. Weil das Thema aber nun mit dem Postulat in den Rat gebracht wird, werde ich an dieser Stelle unsere Überlegungen zu wichtigen Punkten anbringen, die bei der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung zu berücksichtigen sind:

1. Zuerst möchte ich darauf hinweisen, dass wir, wie im Postulat genannt, einer flächendeckenden Prüfung von Aufzonungen zustimmen. Dies bedeutet aber nicht, dass wir für flächendeckende Aufzonungen sind. Wo welche Möglichkeiten zur Verdichtung sinnvoll sind, ist in einer Gesamtschau, aber differenziert für einzelne Gebiete zu beurteilen.
2. Für eine solche differenzierte Beurteilung ist zuerst zu klären, welche Möglichkeiten zur Verdichtung bestehen, und was wir unter Aufzonungen verstehen. Ein erster Gedanke oder auch eine Befürchtung, die dazu, wie wir auch schon gehört haben, oft besteht, sind höhere Bauten. Die Erhöhung der zulässigen Geschosshöhen ist aber nur eine von verschiedenen Möglichkeiten, und eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer ist nicht gleichzusetzen mit mehr Geschossen. Zu prüfen sind verschiedene mögliche Anpassungen, zum Beispiel bei den Ausnutzungs- und Baumasseziffern, aber auch bei Abstandsvorschriften
3. Bei der Prüfung von Aufzonungen ist in einem ersten Schritt die bestehende Bebauungs- und Dichtestruktur zu analysieren. Wichtig ist, dass die Aspekte Siedlung, Verkehr und Freiräume einbezogen werden. Anhand dieser Grundlagen kann geklärt werden, wo künftig höher und mit geringeren Abständen gebaut werden könnte, wie die Erschliessung gesichert werden kann, wie Grün- und Freiräume erhalten oder allenfalls zusätzlich geschaffen werden könnten.
4. Eine weitere Forderung im Hinblick auf die Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung ist, dass Aufzonungen im Kontext von übergeordneten Zielen der Wohnungs- und Siedlungspolitik zu beurteilen sind. Ein Ausnutzungsbonus soll als Gegenleistung für Auflagen und gemeinschaftliche Mehrwerte gewährt werden, und damit wären wir bereits zum Thema des nächsten Traktandums gekommen, zum Beispiel für die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum oder für die Schonung der natürlichen Ressourcen

durch fortschrittliche Energiekonzepte (nach SIA 2040 Effizienzpfad Energie). Es gibt verschiedene Städte, die so vorgehen und Auflagen mit Gegenleistungen zu einer Mehrausnutzung verknüpfen.

5. Als weiteren Punkt zu erwähnen ist die Mehrwertabgabe, die bei den Vorschlägen bezüglich Aufzonungen zu berücksichtigen ist.

Diese Ausführungen zeigen, dass es eine umfassende und sorgfältige Planung braucht, die Möglichkeiten und Grenzen bezüglich städtebaulicher Qualität, Grün- und Freiräume, Versorgung und Erreichbarkeit in den einzelnen Gebieten berücksichtigt. Damit kann sichergestellt werden, dass die Qualität des Siedlungsraumes erhalten bleibt, und Aufzonungen als Mittel zur Verdichtung auch in der Bevölkerung gestützt werden. “

Andi Kunz (AL)

Schlusswort

”Vielen Dank für die Wortmeldungen. Ich bin erstaunt über das grosse Vertrauen unserer bürgerlichen Ratsseite in unseren Stadtrat - dies kenne ich so gar nicht. Aber was ein Postulat der AL alles bewirken kann, ist ja auch schön. Der Stadtrat erwähnt, dass er das Postulatsanliegen bereits als Ziel gefasst habe, was ich ja nie in Abrede stellte. Aber es ist nur ein Ziel, und wir wissen auch, dass dieses Ziel nicht erst seit dem letzten Jahr, sondern bereits seit längerer Zeit besteht. Ich habe in diesem Zusammenhang auch die Orientierungsvorlage erwähnt, die schon etwas weiter zurückliegt und möchte an dieser Stelle doch bemerken, dass ein Auftrag des Parlaments wohl mehr Gewicht als ein Ziel hat, das sich der Stadtrat selbst setzt. Deshalb möchte ich Sie bitten, das Postulat als verbindlichen Auftrag an unseren Stadtrat zu überweisen. “

Abstimmung

Der Grosse Stadtrat überweist in der Schlussabstimmung das Postulat mit 16:11 Stimmen.

Das Geschäft ist erledigt.

Traktandum 3

Motion Christa Flückiger/Patrik Simmler: Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau

Patrik Simmler (JUSO)

Begründung

”Ich möchte Ihnen als Einstieg eine kleine Geschichte erzählen, welche ich während des Sammelns von Unterschriften für unsere Wohnrauminitiative erlebt habe: Auf dem Fronwagplatz kam eine ältere Dame auf mich zu und befand, wie wichtig es sei, dass in Schaffhausen mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werde. Sie selbst hatte 30 Jahre lang in einer Mietwohnung in unserer Stadt gewohnt. Die Wohnung wurde dann aber luxusrenoviert. Den neuen Mietzins konnte sie mit ihrer AHV nicht mehr aufbringen und musste schweren Herzens ausziehen. Solche und ähnliche Geschichten habe ich schon einige Male gehört, und sie machen einen jedes Mal auf ein Neues betroffen. “S’ganz Läbä lang chrampfet”, und jetzt zu wenig Geld für eine anständige Wohnung?

Es darf nicht sein, dass solche Geschichten zum Alltag werden. Es darf nicht sein,

dass Schaffhausen eine Gentrifizierung erfährt, wie viele Zürcher Quartiere schon zuvor. Und vor allem darf doch nicht sein, dass Immobilienspekulation auf Kosten der Bewohnerinnen und Bewohner betrieben wird. Der Leerwohnungsbestand liegt in der Stadt Schaffhausen gemäss Bundesamt für Statistik bei 0,23%. Basel, Bern und sogar Genf haben alle eine massiv höhere Leerstandsquote. Man(n) muss kein Ökonom sein, um Folgendes zu erkennen: Ist das Angebot knapp und die Nachfrage hoch, so steigen die Preise. So sind die Mieten in den letzten 10 Jahren teuerungsbereinigt im Mittel um über 10% angestiegen. Die Marktmiete für neue Wohnungen – man konnte es letzte Woche in der Zeitung lesen – stieg binnen der letzten drei Jahre gar um 30% bis 40% an. Das ist eine jährliche Verteuerung von über 10%. Das ist ein Anstieg, der vor allem für ältere Menschen und Familien mit vielen Kindern existenzbedrohend werden kann.

Als Politiker sind wir in der Verantwortung zu antizipieren, wie sich unsere Stadt in der Zukunft entwickeln wird, und wie wir uns bestmöglich auf diese Veränderungen vorbereiten. Durch unsere Nähe zu Zürich, Winterthur und Basel und durch die gute Erschliessung mit dem ÖV ist es wahrscheinlich, dass in naher Zukunft der Preisanstieg dieser Städte vermehrt zu uns schwappt. Denn dort sind die Preise schon so hoch, dass viele Arbeitnehmer lieber eine Stunde Anfahrt auf sich nehmen, als eine völlig überbeuerte Wohnung zu mieten. Die Auswirkungen werden wohl einerseits Zuwanderung hierher sein, andererseits – verbunden mit den wenigen freien Wohnungen hier – einen noch steileren Anstieg der Mieten.

In Zeiten, wo Wohnraum knapper und teurer wird, ist es wichtiger denn je, Wohngenossenschaften bestmöglich zu stärken. Denn gemeinnützige Wohnbauträger erstellen und erhalten Wohnraum, welcher der Spekulation entzogen ist: Da Genossenschaften per definitionem nicht gewinnorientiert sind, können ihre Wohnungen zur Kostenmiete angeboten werden. Dies wirkt dämpfend auf die steigenden Wohnungsmieten. Denn nicht nur in Grossstädten wie Genf oder Zürich, sondern auch bei uns, werden, wie schon erwähnt, steigende Mieten zusehends zu einem Problem. Bei der Frage zum erschwinglichen Wohnraum haben wir in den letzten Jahren klar an Boden verloren.

Mit der von Christa Flückiger und mir eingereichten Motion wollen wir gemeinnützige Wohnbauträger fördern. Konkret soll der Bestandteil von gemeinnützigem Wohnraum von aktuell 7% auf 14% verdoppelt werden. Im Vergleich mit anderen Schweizer Städten (zum Beispiel Luzern) ist das sogar noch eine relativ moderate Forderung.

- Wir wollen mehr Genossenschaften, denn sie schaffen bezahlbaren und lebenswerten Wohnraum.
- Wir wollen mehr Genossenschaften, um die Attraktivität unserer Stadt für Zuzüger zu erhöhen.
- Wir wollen mehr Genossenschaften, um der sich einschleichenden Immobilienspekulation jetzt einen Riegel zu schieben.

Besten Dank für die Unterstützung dieser Motion. “

SR Peter Neukomm (SP)

Stellungnahme Stadtrat

”Ich nehme im Namen des Stadtrats zur Motion wie folgt Stellung:

Die Motionäre verlangen mit ihrem Vorstoss verschiedene Massnahmen zugunsten des gemeinnützigen Wohnraums, ein Anliegen, das zurzeit schweizweit auf der

politischen Agenda steht. Diverse Volksabstimmungen in Städten wie Luzern und St. Gallen - oder in Kantonen wie am 9. Februar 2014 in Baselland - zeugen davon. Fast alle diese Volksbegehren wurden klar angenommen. Zudem haben bereits diverse Städte und Kantone den Erhalt und die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums als Zielsetzung in ihren Verfassungen verankert.

Es ist ein aktuelles Thema, das wir heute besprechen. Ich habe versucht, gute Grundlagen für die bevorstehende Diskussion zu schaffen. Bevor ich auf die konkreten Forderungen der Motion eingehe, möchte ich die Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Schaffhausen etwas näher beleuchten. Hierzu haben wir im Vorfeld dieser Debatte Immobilienmarktspezialisten von Wüest & Partner, von IAZI AG und dem Amt für Grundstückschätzung beigezogen.

Wie auch bereits von Dr. Raphaël Rohner erwähnt, verzeichnet unsere Stadt nach mehreren Jahren der Stagnation und des Bevölkerungsrückgangs seit gut vier Jahren wieder eine erfreuliche moderate Bevölkerungszunahme (2013: 196 Personen). Diese liegt klar unter dem schweizerischen Durchschnitt, was sich in Standortrankings beim Faktor Dynamik stark negativ niederschlägt. Wir wissen alle, dass ein moderates Bevölkerungswachstum angesichts der demografischen Entwicklung unserer Stadt dringend nötig ist. Zudem sind Kanton wie Stadt Schaffhausen auf zusätzliches Steuersubstrat angewiesen, um ihre Infrastrukturen und den Service public im gewohnten Masse auch künftig aufrecht erhalten zu können.

Der Wohnungszuwachs seit 2005 betrug im Durchschnitt etwa 100 Wohneinheiten pro Jahr. 2013 waren es 93. Der Grossteil dieser neuen Wohnflächen wurde lange Zeit vom angestiegenen Wohnflächenbedarf der bereits ansässigen Bevölkerung absorbiert. Deshalb erstaunt es nicht, dass wir Schaffhauser gemäss Bundesamt für Statistik mit 50m² pro Person schweizweit am meisten Wohnfläche beanspruchen. Weil unser pro Kopf-Einkommen im Landesvergleich nicht zu den höchsten zählt, ist davon auszugehen, dass der Preis für das Wohnen in Schaffhausen im Vergleich zur übrigen Schweiz bisher noch relativ moderat gewesen sein muss.

Erfreulicherweise wächst das Wohnraumangebot weiter. Zurzeit sind verschiedene grössere Überbauungen in Planung und im Bau. In den nächsten Jahren werden es tendenziell eher mehr als 100 Wohneinheiten pro Jahr sein, lag doch per Ende 2013 die Zahl der sich im Bau befindlichen Wohnungen bei 327 und der bewilligten bei 385.

Der Gesamtwohnungsbestand in der Stadt betrug per Ende 2013 18'815 Einheiten, inklusive Einfamilienhäuser. Das Segment der 3 bis 3½ Zimmer-Wohnungen macht mit 29% den grössten Anteil aus, dicht gefolgt von den 4 bis 4½ Zimmer-Wohnungen mit 28%. Die grossen Familienwohnungen sind eher rar. Dafür ist der Einfamilienhausanteil für eine Stadt unserer Grösse mit 18% oder 3'552 Einheiten relativ hoch. Die Neubauquote betrug von 1990 bis 2011 tiefe 0,2 bis 1,4%. 2014 könnte ein Jahr mit besonders hoher Neubauquote von über 2% werden.

Trotz dieser erfreulichen Entwicklung beträgt der Leerwohnungsbestand in Schaffhausen 2013 sehr tiefe 0,2%. Das heisst aber nicht zwangsläufig, dass die Stadt über keinen funktionierenden Angebotsmarkt verfügt. Es gibt mehrere Gründe für die tiefe Quote: Einer davon ist die tiefe Fluktuationsrate bei den Bestandeswohnungen. Der in den letzten Jahren auf einen Rekordtiefstwert gesunkene Referenzzinssatz hat sich preissenkend auf die bestehenden

Mietverhältnisse ausgewirkt und damit zu einer tieferen Fluktuation beigetragen. Die Kennzahl des Leerwohnungsbestandes wird in Immobilienfachkreisen schon lange kritisiert, weil er die Realitäten am Wohnungsmarkt nicht korrekt abzubilden vermag. Die 0,2% entsprächen in Schaffhausen etwa 34 Wohnungen. Allein auf dem Internet-Immo-Portal Homegate belief sich das tatsächliche Angebot am Stichtag 26. Februar 2014 aber auf 162 Objekte. Ein perfekt funktionierender Wohnungsmarkt braucht gar keine leer stehenden Wohnungen. Was er braucht, sind Wohnungsangebote. Im Idealfall steht eine Wohnung bei einem Mieterwechsel nicht leer. Aussagekräftiger als der Leerwohnungsbestand ist deshalb die Angebotsquote. Diese vermittelt für Schaffhausen ein etwas weniger dramatisches Bild.

Gemäss Erkenntnissen von Wüest & Partner hat in den letzten zwei Jahren in Schaffhausen die Mieterschaft von rund 5,5% des Gesamtbestandes gewechselt, was 1% über dem gesamtschweizerischen Durchschnitt liegt. Trotzdem ist unbestritten, dass das Wohnraumangebot in der Stadt nach wie vor ungenügend ist. Im Zuge der Entwicklungsstrategie von Stadt und Kanton Schaffhausen soll es deshalb gezielt verbessert werden. Aus diesem Grund hat der Stadtrat 2010 die Wohnraumentwicklung aufgelegt (Orientierungsvorlage vom 6. Juli 2010).

Die hohe Attraktivität der Stadt, steigende Ansprüche an die Wohnqualität und der begrenzte Raum, der zur Verfügung steht, führen zu steigenden Mieten und zu höheren Preisen beim Wohneigentum. Steigender Wohnflächenbedarf, Vorgaben zum energieeffizienten Wohnen und Forderungen nach sozialräumlicher Durchmischung akzentuieren die Situation. Der anspruchsvollen Aufgabe, in diesem Umfeld eine hohe Lebensqualität für alle Bevölkerungsgruppen – Junge und Alte, Arme und Reiche, Einzelhaushalte und Familien – zu erreichen, nimmt sich der Stadtrat an, auch wenn ihm bewusst ist, dass die Mietpreise für Wohnraum in Schaffhausen im gesamtschweizerischen Vergleich bisher noch relativ moderat ausfallen (siehe nachstehende Grafiken von Wüest & Partner). Dies hat nicht zuletzt auch damit zu tun, dass der Bestand an unsanierten Altwohnungen bei uns verhältnismässig hoch ist.

Bei den Preisen unterscheidet man zwischen Bestandesmieten und Angebotsmieten; es sind zwei unterschiedliche Trends auszumachen: Die Bestandesmieten haben seit 2006 nur leicht zugelegt. Ab 2011 ist beim Median nur noch eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Das hat vor allem mit dem gesunkenen Referenzzinssatz zu tun. 2012 lag der Median des Preises der Bestandesmieten bei CHF 158.-- pro Quadratmeter und Jahr. Kontinuierlich gestiegen sind seit 2005 die Angebotsmieten. Deren Median lag 2005 noch bei CHF 150.-- pro Quadratmeter und Jahr, 2013 bei CHF 179.-- pro Quadratmeter und Jahr. Das entspricht einer Steigerung von etwa 19%. Die Prognosen der Mietpreisentwicklung für die nächsten zwei bis drei Jahre sind stark von externen Faktoren abhängig wie dem Kapitalmarkt und den Hypozinsen, dem Erfolg der angestrebten Baulandverflüssigung und inneren Verdichtung oder der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative. Immobilienexperten rechnen mit einer stabilen Situation bei den Bestandesmieten und mit einem moderaten Anstieg der Angebotsmieten, da Neubauwohnungen in der Stadt immer noch stark gesucht sind und vom Markt umgehend absorbiert werden.

Der Regierungsrat hat in seiner Antwort vom 28. Januar 2014 auf die Kleine Anfrage "Welche Hürden halten Wohnbaugenossenschaften fern?" vom 14. November 2013 festgehalten, dass im Kanton in den letzten Jahren - ausgehend von einem sehr tiefen Niveau - ein leichter Anstieg der Mietpreise zu beobachten sei. Er begrüsst diese Anpassung, weil sich Investitionen in die Erstellung von Wohnraum erst durch

diese Bereinigung der Mietpreise wieder lohnen. Überhitzungstendenzen seien auf dem hiesigen Mietmarkt nicht auszumachen. Wohnen sei in Schaffhausen immer noch bedeutend günstiger als in der Agglomeration Zürich. Deshalb will der Regierungsrat von einer aktiven Förderpolitik im Bereich Wohnbaugenossenschaften absehen und den freien Markt spielen lassen.

Auch für den Stadtrat ist der Wohnungsbau grundsätzlich Aufgabe der Privatwirtschaft. Wo der freie Markt funktioniert, besteht für die Stadt kein Handlungsbedarf. Nur wenn es zu unerwünschten Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt kommt, versucht sie, im Rahmen ihrer beschränkten Möglichkeiten Einfluss zu nehmen. Diese Haltung deckt sich auch mit derjenigen des Bundes, der fordert, dass Kantone und Gemeinden marktunterstützend dafür sorgen, dass guter und erschwinglicher Wohnraum auch in Zukunft für die ganze Bevölkerung zur Verfügung steht; denn Wohnen stellt ein Grundbedürfnis dar. Der Bund hat unterdessen seine Wohnungspolitik, welche in Art. 108 der Bundesverfassung verankert ist, optimiert und Massnahmen ergriffen, die auf die Bereitstellung beziehungsweise auf die Erhaltung und Förderung von preisgünstigen Wohnungen abzielen.

Je stärker die Preise ansteigen, umso wichtiger werden die Angebote des gemeinnützigen Wohnungsbaus, die sich am Prinzip der Kostenmiete orientieren; dies hat auch der Motionär richtig festgestellt. Bei diesen Angeboten geht es nicht um "billigen" Wohnraum für Arme, sondern um qualitativ guten, auch für Normalverdiener-Familien bezahlbaren Wohnraum. Das zeigt eine Untersuchung in Zürich, die ergab, dass genossenschaftliche Siedlungen zum Teil ein höheres Steuersubstrat für den Staat generieren als „normale“ Überbauungen.

Dass sich ein nicht unerheblicher Teil der Bevölkerung Sorgen darüber macht, ob dieses Angebot künftig noch gewährleistet ist, hat sich auch im Abstimmungskampf zur Masseneinwanderungsinitiative vom 9. Februar 2014 gezeigt. Diese Sorgen nimmt der Stadtrat ernst. Deshalb waren und sind für ihn der Erhalt und die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums in der Stadt Schaffhausen wichtige Anliegen. In den letzten Jahrzehnten haben deshalb diverse Wohnbaugenossenschaften von der Abgabe von städtischem Land im Baurecht profitiert. Zudem wurden am 27. März 2012 über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb 36 Wohnungen an der Furkastrasse 6 - 16 von der Wohnbaugenossenschaft Talberg erworben, um den Erhalt des gemeinnützigen Charakters dieser Siedlung sicherzustellen. Aus dem gleichen Grund hat der Stadtrat am 18. Februar 2014 die Übernahme von zwei weiteren, im Bestand gefährdeten Wohnbaugenossenschaften mit 64 Wohnungen beschlossen. Er wird den Grossen Stadtrat noch vor den Sommerferien im Rahmen einer Vorlage mit einem Gegenvorschlag zur JUSO-Initiative "Für bezahlbaren Wohnraum" darüber unterrichten und auch darüber, wie er mit diesen Wohnbauten künftigen umgehen, und welche Instrumente er zur verstärkten Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus einsetzen möchte.

Der Stadtrat kann sich bei seinen Bestrebungen auf das städtische Leitbild abstützen, das Ihnen auch bekannt sein sollte. Dieses enthält folgendes Bekenntnis: *Die Stadt Schaffhausen schafft den Rahmen für eine Wohnraumentwicklung, die sozial gut durchmischte Quartiere mit geeigneten Wohnräumen für alle Bevölkerungskreise anbietet. Sie fördert Bauprojekte, die neue Formen des urbanen Wohnens begünstigen.*

Das Anliegen findet auch in den Legislatorschwerpunkten 2013 bis 2016 seinen Niederschlag. In Ziff. 1.3 heisst es: *Die Quartiere sind lebendig, durchmischt und sauber.* und in Ziff. 1.5: *In Schaffhausen fühlen sich alle Altersstufen und Bevölkerungsgruppen zu Hause.* Daraus ergibt sich als Zielsetzung eine "altersmässige und soziale Durchmischung der Quartiere".

Bereits in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung vom 6. Juli 2010 ist unter den zehn Grundstrategien und Handlungsfeldern die Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften aufgeführt. So sind auch einzelne Projekte wie das Wagenareal explizit für eine Abgabe im Baurecht an eine gemeinnützige Trägerschaft vorgesehen.

Dem Erhalt und der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus wird auch bei den anlässlich der Stadtratsklausur vom 22./23. Januar 2014 überarbeiteten Grundstrategien der Wohnraumentwicklung ein grösseres Gewicht beigemessen. So wird in der Präambel unter "Sozialen Zielen" der Wohnraumentwicklung Folgendes festgehalten: *Das Wohnraumangebot umfasst qualitativ guten Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen und bietet für alle Einwohnerinnen und Einwohner und auch für möglichst alle in Schaffhausen Beschäftigten geeigneten und finanziell tragbaren Wohnraum.*

Die Grundstrategie der Wohnraumentwicklung wurde auf fünf Punkte reduziert. Einer dieser Punkte nimmt das Anliegen der Motionäre auf: Förderung des gemeinnützigen Wohnraums. Sie werden diese überarbeiteten Grundstrategien nächstens erhalten.

Wohnbaugenossenschaften sind nicht bloss wichtig, weil es sich um zahlbare Angebote für Normalverdiener-Familien handelt. Sie sind in verschiedener Hinsicht vorbildlich und deshalb wertvoll für unsere Stadt: Wohnbaugenossenschaften achten beim Bauen in der Regel auf die Einhaltung hoher Standards, zum Beispiel im Energiebereich. Im Zentrum stehen bei ihnen immer die Bewohnerinnen und Bewohner und ihre Bedürfnisse. Das heisst, sie sind familienfreundlich, legen Wert auf eine grüne Umgebung und zentrale Gemeinschaftsbereiche.

Wohnbaugenossenschaften investieren Überschüsse konsequent in den Substanz- und Werterhalt sowie in die Weiterentwicklung ihrer Siedlungen. Nicht umsonst sind deshalb auch in Schaffhausen alle Liegenschaften unserer Wohnbaugenossenschaften in gutem bis sehr guten Zustand.

Wohnbaugenossenschaften sind überdies kleine gesellschaftliche Gemeinschaftszellen, in denen die Bewohner Verantwortung übernehmen und sich für ihre Genossenschaft engagieren. Hier kennen sich die Leute und sind für einander da. In einer Wohnbaugenossenschaft zu leben, bedeutet eben mehr als einfach eine Wohnung zu mieten. Es bedeutet meistens auch Mitsprache, Mitwirkungsmöglichkeiten sowie Verantwortung für die Gestaltung des Wohnumfelds zu übernehmen. In Wohnbaugenossenschaften leben deshalb in der Regel Menschen, denen der Gemeinschaftsgedanke wichtig ist und die sich auch oft über ihre Genossenschaft hinaus engagieren.

Dies sind alles Gründe, weshalb es dem Stadtrat ein grosses Anliegen ist, den gemeinnützigen Wohnraum in der Stadt zu erhalten und zu stärken. Mit der Sicherung des Angebots gefährdeter Wohnbaugenossenschaften über den Rahmenkredit hat er bewiesen, dass das keine blossen Lippenbekenntnisse sind.

Nun zu den konkreten Forderungen der Motion:

1. Die Stadt integriert gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten angemessen:

Gemäss den vorerwähnten strategischen Zielen des Stadtrats wird diese Forderung bereits erfüllt. Bei Verkaufs- oder Bauvorhaben von privaten Schlüsselprojekten (Grundstücke mit erhöhtem Potential) wird von Seiten der Verwaltung der frühzeitige Kontakt beziehungsweise die frühzeitige Zusammenarbeit mit den Eigentümern aktiv gesucht. Zusammen mit ihnen werden die Rahmenbedingungen für eine nachhaltige und den städtischen Bedürfnissen entsprechenden Bauentwicklung ausgearbeitet. Hierbei stehen neben der Erreichung eines hohen städtebaulichen und ökologischen Standards auch die Wohnraumförderung sowie die aktive Beratung der Stadt zur Wahl des optimalen Wohnangebotes sowie der geeigneten Gesellschaftsform im Vordergrund. Die Nutzung durch gemeinnützige Wohnbauträger wird ebenfalls besprochen und entsprechende Kontakte werden vermittelt.

Raumplanerisch wirksame Prozesse und Projekte seitens der Stadt setzen zwingend eine Mitwirkung und Information der Bevölkerung und betroffener Verbände und Organisationen voraus. Bis anhin wurde dies in der Stadt über die Planungskommission sichergestellt. Diese wurde aufgelöst. Der Stadtrat wird in Zukunft gezielter und prozessspezifischer die Mitwirkung gestalten und diese institutionalisieren. Dabei ist der Einbezug aller für den Wohnungsmarkt wichtigen Player sicherzustellen. Als gelebtes Beispiel sei hier im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung das Wagenareal erwähnt; weitere sind aufgeleitet.

Der gemeinnützige Wohnungsbau soll bei der raumplanerischen Entwicklung der Stadt in Zukunft einen höheren Stellenwert erhalten. Wie bereits in der Einleitung erwähnt, wurde die Grundstrategie der Wohnraumentwicklung entsprechend angepasst. Und bei der anstehenden Revision der städtischen Bauordnung und Nutzungsplanung wird geprüft, mit welchen neuen raumplanerischen Instrumenten der gemeinnützige Wohnungsbau künftig verstärkt gefördert werden kann. Die Schweizerische Vereinigung für Landesplanung hat im Rahmen eines Gutachtens "Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus" aufgezeigt, mit welchen Instrumenten die Gemeinden aktiv werden können. Dazu zählt zum Beispiel die Gewährung von Nutzungsprivilegien als Anreiz für den gemeinnützigen Wohnungsbau. Das Bundesamt für Wohnungswesen hat, gestützt auf dieses Gutachten, einen Baukasten mit dem Titel "Preisgünstiger Wohnraum" für Städte und Gemeinden erarbeitet, der im November 2013 publiziert wurde. Ich komme bei Ziff. 4 darauf zurück. Es ist davon auszugehen, dass der Kanton bei der laufenden Richtplanrevision gewisse Grundlagen schaffen wird, die für die Umsetzung solcher Massnahmen auf Gemeindeebene nötig sind.

Der Stadtrat erachtet Ziffer 1 der Motionsforderungen damit als erfüllt respektive weiterhin als erfüllbar.

2. Die Stadt stellt eigene Grundstücke gemeinnützigen Wohnbauträgerinnen zur Verfügung:

Die Stadt hat sich nie als wichtigen Player im Wohnungsmarkt verstanden, zumal sie auch gar nicht über die dafür nötigen Liegenschaften und finanziellen Mittel verfügt. Im Gegensatz zu anderen Städten wie Zürich ist das städtische Portfolio der Finanzliegenschaften, die Wohnzwecken dienen, mit rund 100 Wohneinheiten sehr bescheiden. Wenn die Stadt im Wohnungswesen aktiv wurde, dann primär durch Abgaben von Land im Baurecht, unter anderem an Wohnbaugenossenschaften. Der

Stadtrat will an dieser Politik festhalten. Er hat dies in seiner am 23. März 2010 verabschiedeten Immobilienstrategie festgehalten. Auf Seite 2 formuliert er: *Städtisches Eigentum trägt zu einer sozialverträglichen und gestalterischen Politik in der Stadt Schaffhausen bei. Aktive Begleitung und Unterstützung der Umgestaltung und Erneuerung von genossenschaftlichen Überbauungen und die Realisierung von eigenfinanzierten Wohnbauprojekten sind künftig Teil der Immobilienstrategie.* Und auf Seite 6 bei den strategischen Grundsätzen: *Mit den Wohnliegenschaften fördert sie beispielsweise gezielt Wohnraum für alle sozialen Schichten.*

Neben der Erwirtschaftung eines Gewinnbeitrages erfüllen die Liegenschaften des Finanzvermögens weitere, nicht-wirtschaftliche Ziele. Eines davon ist die gezielte Wohnraumförderung für bestimmte soziale Gruppen (zum Beispiel Familien, sozial schwache, ältere/pflegebedürftige Personen). Auf Seite 10 der Immobilienstrategie wird präzisiert: *Die Stadt kann sich an Genossenschaften beteiligen, dies finanziell oder auch durch Einbringung von eigenen Liegenschaften. Dies unter dem Titel des sozialen Wohnungsbaus und der Erstellung von Alterswohnungen.*

Ausfluss dieser Strategie in der Wohnraumentwicklung sind die bereits genannten Projekte Schönbühl "Wohnen im Alter" sowie die geplante Vergabe des Wagenareals an eine gemeinnützige Trägerschaft zur Überbauung.

Der Stadtrat erachtet Ziffer 2 der Motionsforderungen als erfüllt respektive weiterhin als erfüllbar.

3. Die Stadt unterstützt gemeinnützige Wohnbauträgerinnen durch zinsvergünstigte Darlehen:

Zu dieser Forderung der Motion besteht bisher keine gesetzliche Grundlage. Zwar kann der Stadtrat gemäss Art. 27 Abs. 1 lit. e Stadtverfassung Bürgschaften und Darlehen bis zu einem Betrag von CHF 500'000.-- gewähren, dies jedoch nicht zinsvergünstigt.

Der Stadtrat ist der Ansicht, dass solche finanziellen Fördermassnahmen primär Sache des Bundes und der Kantone sind. Hier ist daran zu erinnern, dass 1973 mit Art. 108 der Bundesverfassung die Wohnbauförderung zu einer Daueraufgabe des Bundes erklärt wurde. Er verfügt aktuell über verschiedene finanzielle Förderinstrumente, die auf der Website des Bundesamts für Wohnungswesen abrufbar sind. Auch zahlreiche Kantone leisten Beiträge und Darlehen zur Verbilligung der Mietzinse für Wohnungen. Der Kanton Schaffhausen hat sein Engagement im Bereich der Wohnraumförderung im Zusammenhang mit dem Sparpaket ESH3 leider eingestellt. Er verweist in seiner Antwort vom 28. Januar 2014 auf die in der Einleitung erwähnten Kleinen Anfrage darauf, dass der Bund und die Dachverbände zinslose Darlehen an Wohnbaugenossenschaften ausrichten können.

Nun kann es politisch nicht angehen, dass die Stadt in Bereichen wie der Wohnbauförderung einspringt, weil sich der Kanton aus Spargründen dort zurückzieht. Aufgrund ihrer aktuellen Finanzlage wäre ihr das auch gar nicht möglich, für Dritte Bank zu spielen und sich dabei unter Umständen einem erheblichen Risiko auszusetzen. Hingegen wird der Stadtrat ganz im Sinne des Volksentscheids vom 15. März 1998 weiterhin den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb für die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus nutzen. Die Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht regeln die Details für die Vergabe von Land an gemeinnützige Institutionen (RSS 700.4). Die

Möglichkeiten der Stadt bleiben hier aber beschränkt, weil die Landreserven klein sind, sich ein erheblicher Teil dieser Reserven nicht auf dem Markt befindet und sich nicht alle Liegenschaften für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen.

Aus diesen Gründen ersucht der Stadtrat die Motionäre, Ziffer 3 der Motion zu streichen.

4. Die Stadt verhandelt mit Grundeigentümern, um diese – als Gegenleistung zum Mehrwert durch planerische Massnahmen – vertraglich zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten:

Bereits heute wird mit Grundeigentümern, welche grössere Überbauungsprojekte planen, auch über die Erstellung von gemeinnützigem Wohnraum verhandelt. Es besteht derzeit aber keine gesetzliche Grundlage für eine Verpflichtung zur Erstellung eines angemessenen Anteils an gemeinnützigen oder preisgünstigen Wohnungen.

Aufgrund der absehbaren Preissteigerungen im Wohnungsmarkt wird die Bedeutung des Angebots an preisgünstigem Wohnraum in Zukunft auch in der Stadt Schaffhausen an Bedeutung gewinnen. Deshalb sollen im Rahmen der anstehenden Teilrevision der städtischen Nutzungsplanung und unter Beizug von Modellen und Erfahrungen anderer Städte auch raumplanerische Massnahmen wie die in der Motion aufgeführte geprüft werden.

Mit der Vorlage für einen Gegenvorschlag zur JUSO-Initiative "Für bezahlbaren Wohnraum" wird der Stadtrat noch aufzeigen, welche raumplanerischen Instrumente geprüft und im Rahmen der Revision der Bauordnung und Nutzungsplanung dem Parlament zum Entscheid vorgelegt werden sollen. Ziffer 4 der Motionsforderungen sollte in diesem Sinne angepasst werden und nicht nur eine Möglichkeit der Verhandlungen mit Grundeigentümern enthalten.

Der Stadtrat schlägt Ihnen vor, die Formulierung von Ziffer 4 wie folgt anzupassen:

Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Stadtrat im Rahmen der Revision der Bauordnung/Nutzungsplanung raumplanerische Instrumente für eine gezielte Förderung des preisgünstigen Wohnraums vorzulegen.

5. Der gemeinnützige Wohnungsbau soll einen Mindestanteil von 14% des Wohnungsbestandes der Stadt Schaffhausen abdecken:

Eine flächendeckende und ergebnisscharfe Erfassung des gemeinnützigen Wohnraums in Schaffhausen ist schwierig. Im Rahmen der Datenerhebung zu diesem Vorstoss konnten 19 Wohnbaugenossenschaften ermittelt werden. Sie sind entweder dem Dachverband angeschlossen und/oder stehen in einem Baurechtsverhältnis zur Stadt. Diese Genossenschaften bewirtschaften auf Stadtgebiet über 110 Einfamilienhäuser und 931 Wohnungen, was einem Anteil am Gesamtbestand von mindestens 6,8% entspricht. Die Stadt selber verwaltet zusätzlich etwa 100 Wohnungen nach dem Modell der Kostenmiete. Zudem gibt es auch diverse private Vermieter, welche Wohnraum zu sehr fairen Konditionen vermieten. Da kaum alle gemeinnützigen Wohneinheiten erfasst werden konnten, wird der effektive Anteil etwas über 7% liegen.

Der Stadtrat teilt das Ziel der Motionäre, den Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am Wohnungsgesamtbestand zu erhöhen. Es ist aber ernsthaft zu bezweifeln, dass die in der Motion postulierten 14%, also einer Erhöhung um

ungefähr 1'000 Wohneinheiten und einem Investitionsvolumen von CHF 350 bis 400 Mio., für einen überschaubaren Zeitraum realistisch sind. Die Stadt verfügt weder über die nötigen Liegenschaften noch über die entsprechenden finanziellen Ressourcen, um zu einer schnellen und derart markanten Erhöhung des Anteils des gemeinnützigen Wohnraums beitragen zu können. Vielmehr absorbieren zurzeit unsere Bemühungen zur Sicherung des Bestandes des genossenschaftlichen Wohnungsbaus die finanziellen Möglichkeiten der Stadt.

Um den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum zu steigern, braucht es auch gemeinnützige Wohnbauträger, welche bereit und fähig sind, zu investieren. Hier stimmt die aktuelle Situation leider nicht besonders optimistisch. Diverse Wohnbaugenossenschaften kämpfen mit Nachfolgeproblemen. Offenbar fehlt es der jüngeren Generation bisher an der Bereitschaft, sich für den genossenschaftlichen Wohnungsbau zu engagieren.

Weil der Stadtrat wenig davon hält, Vorgaben festzulegen, die innert nützlicher Frist nicht erreicht werden können, ersucht er die Motionäre, in Ziffer 5 der Motion die konkrete Zahl von 14% wegzulassen. Zielführender erscheint ihm, die bestehenden Instrumente zu nutzen und neue zu evaluieren, um den Anteil an gemeinnützigem Wohnraum langfristig sichern und auch steigern zu können. Er wird dies mit seinem Gegenvorschlag zur JUSO-Initiative "Für bezahlbaren Wohnraum" nach den Frühlingsferien aufzeigen. Mit dieser Vorlage soll ein wesentlicher Teil der Anliegen der Motionäre erfüllt werden. Ziffer 5 der Motionsanliegen weckt aber in der vorliegenden Formulierung falsche Erwartungen.

Die vorgeschlagene Formulierung von Ziffer 5 lautet wie folgt: *Der Stadtrat wird beauftragt, dem Grossen Stadtrat einen Vorschlag zu unterbreiten, wie der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus am gesamtstädtischen Wohnraum langfristig erhalten und gesteigert werden kann.*

Heute ist der Stadtrat in guter Laune und allen Vorstössen gegenüber grundsätzlich positiv eingestellt, und zwar parteiübergreifend. Zusammenfassend kann also festgehalten werden, dass der Stadtrat bereit ist, den Vorstoss mit den nun vorgeschlagenen Anpassungen entgegenzunehmen. Wir hoffen, dass die Motionäre zugunsten Ihres berechtigten Anliegen flexibel genug sind, die Formulierungen ihrer Motion entsprechend anzupassen. "

Edgar Zehnder (SVP)

SVP/EDU-Fraktionserklärung

"Die Ausführungen von SR Peter Neukomm finde ich sehr gut; sie zeigen auf, dass der Stadtrat in diesem Bereich weiter ist als früher.

Überall dort, wo der Staat seine Finger zu tief in private Angelegenheiten steckt, kommt es zu Bremswirkungen, zu überhitzten Reaktionen, zu Selbstläufern ohne Ende, zu Giesskannenmentalität und zu unerwünschten Marktverzerrungen. Nicht nur auf dem Wohnungsmarkt, sondern auch bei der Förderung von alternativen Energien wird dieses Phänomen leider beobachtet. Man denke daran, wie in Deutschland heute bereits mit überschüssigem Naturstrom Bahngeleise geheizt werden müssen. Der Staat subventioniert Lieferanten, und diese wissen schlussendlich nicht mehr wohin mit der Stromproduktion; das heisst, die Infrastruktur ist noch nicht bereitgestellt, um den Strom an die richtige Stelle zu transportieren.

Unsere freie Marktwirtschaft hat sicherlich auch ihre Schwächen und Grenzen, denken wir an die Diskussion um die Abzockerei, um die unverständlichen Machenschaften gewisser Banken oder diverser Wirtschaftskrimineller. Doch alles in allem darf sicher gesagt werden, dass die freie Marktwirtschaft, wie wir sie verstehen möchten und auch grösstenteils leben, eine Erfolgsgeschichte "par excellence" darstellt. Wir in der Schweiz werden deshalb auch im Ausland überall beneidet, wenn auch nicht immer bewundert. Wer in Europa wünscht sich nicht auch, über aktuelle Themen direkt bestimmen zu dürfen? In anderen Ländern sind diese Mechanismen leider nicht so ausgeprägt vorhanden, tragen wir unserem System daher Sorge, und mischen wir uns nicht zu stark in marktpolitische Eigenheiten und Mechanismen ein, die leider nur allzu oft von Politikern missverstanden und falsch umgesetzt werden.

Die neuesten Beispiele in den Städten Zürich und Bern zeigen mindestens, was staatliche Förderung im verbilligten Wohnungssegment alles erreichen kann. Wenn solche Auswüchse verhindert werden sollen, schreit in ein paar Jahren dieselbe Seite, welche die Reglementierung forderte, man müsse die Mieter kontrollieren und geeignete Massnahmen, was diese auch immer sein sollen, einleiten. Ohne neues Personal wird dies sicher auch nicht möglich sein. Ein Teufelskreis ohne Ende.

Man sieht auch am Postulat von Andi Kunz, das wir überwiesen haben, was er damit erreicht hat: Ich kann ihm an dieser Stelle versichern, dass er damit die Bodenpreise in den nächsten Jahren in Schaffhausen angehoben hat. Bei einer höheren Ausnützungsziffer haben wir logischerweise automatisch höhere Bodenpreise. Daran werden verschiedene Leute ihre Freude haben. Soviel zum Thema, wenn Politiker sich in Wirtschaftsfragen einmischen, von denen sie keine Ahnung haben.

Wieso erlaube ich mir diesen Abstecher in diese Thematik? Heute Abend - und in Zukunft leider noch mehr - befürchte ich, dass unsere eigentlichen Stärken direkt von ultra linker Seite aus beschnitten werden. Forderungen nach mehr Staat und mehr Regulatoren zeugen von einer Müdigkeit, von einer empfundenen Überhitzung unseres Daseins. Junge Kräfte aus der AL und JUSO werfen seit letztem Sommer mit diversen Vorstössen zu ähnlichen Themen nur so um sich und beschäftigen damit alle Parlamente und unsere Regierung. Produzieren Kosten und viel Papier, werben um des Wählers Gunst, verhindern eine ausgewogene Politik, wie sie vor der Entstehung dieser Gruppierungen noch vorhanden war. Kompromisse sind seither immer schwieriger zu finden, was leider auch in anderen Parteien - unsere nicht ausgenommen - zur Stärkung der Extremen beiträgt.

Investoren suchen Bauland und Liegenschaften, die eine angemessene Rendite abwerfen. Was heisst aber angemessen? Eine Bauherrin übernimmt beim Erstellen von Gebäuden auch immer ein grosses Risiko; es sind doch schon viele Investoren an ihrem Vorhaben gescheitert, an einem Neubau Geld zu verdienen. Lange Leerstandzeiten, viele Mieterwechsel, nicht bezahlte Mieten und unverkaufbare Wohneinheiten werden vor allem für kleine Händler und Eigentümer oft zur Todesfalle. Nicht mit jeder Liegenschaft lässt sich einfach Geld verdienen. Dort, wo ein Risiko besteht, muss dementsprechend auch eine angemessene Rendite vorhanden sein, um die laufenden Kosten oder auch Ausfälle aus nicht rentablen Liegenschaften zu kompensieren.

Wer glaubt, mit Immobilien nur reich werden zu können, kennt sich in dieser Branche leider überhaupt nicht aus. Zurzeit, dies sei zugegeben, ist der Markt für den Verkäufer oder Vermieter einer Liegenschaft sicher recht komfortabel. Doch diese Zeiten waren auch schon ganz anders, diverse Besitzer mussten ihre Wertanlagen

zu einem Spotpreis an die Banken zurückgeben oder veräussern, von Rendite konnte da nicht mehr gesprochen werden. Demzufolge darf nicht verwundern, dass in guten Zeiten auch gute Erträge eingefahren werden müssen, um eben diese schlechten Zeiten zu überleben.

Der Markt in der Region Zürich hat sich in den Hochpreissegmenten bereits massiv abgekühlt hat. Die Masseneinwanderungsinitiative wird diese Tendenz zusätzlich negativ verstärken, davon bin ich überzeugt. Teure Wohnungen sind bereits heute wieder sehr schwierig an den Mann oder an die Frau zu bringen. Leider werden Projekte über mehrere Jahre hingezogen, vom Kauf des Landes über die Planungsphase, die Baubewilligungs- und Einsprachezeiten, die Bauzeit und den schlussendlichen Verkauf oder eine Erstvermietung. Dieser Prozess dauert oft Jahre, die Zeit wandelt sich, die Politik erlässt neue Gesetze, der Markt, und somit der Preis, verändert sich stetig, nach oben und leider auch nach unten.

Dass Patrik Simmler nur eine Seite kennt, nämlich Aufstieg und mehr, mag ihm verziehen sein; jung waren wir alle einmal, und auch ich habe früher an vieles geglaubt, und ich meine da nicht nur an den Osterhasen.

Nun gut, die Motion scheint uns in die falsche Richtung zu zeigen, nimmt sie gerade der flexiblen Privatwirtschaft nach einer Hochpreispolitik, die sich übersättigt hat, den Reiz, in ein neues Segment einsteigen zu können, wo weiterhin Bedarf vorhanden scheint. Ich könnte Ihnen an einem eigenen Beispiel zeigen, dass wir zurzeit ein neues Bauverfahren in Wallisellen testen, um günstigen Wohnraum an Private vermieten zu können. Dazu braucht es weder den Staat noch andere Hilfsmassnahmen und neue Gesetze schon gar nicht. Die Wirtschaft wird in Kürze merken, dass auch oder bald erst recht mit günstigem Wohnraum eine ansehnliche Rendite erreicht werden kann. Wenn keine teuren Wohnungen mehr verkauft werden können, wird sich die Situation ganz rasch von selbst erledigen.

Ich sehe auch die Zukunft in Konsortien, wie wir dies neustens wieder beim Verkauf "Im Trenschen" miterleben dürfen, ausser dann, wenn uns die AL schon wieder einen Prügel zwischen die Beine wirft. Es haben sich nämlich Investoren aus Planung und Ersteller zusammengeschlossen. Das Hauptziel solcher Gemeinschaften kann auch sein, dass Architekten, Ingenieure und Bauunternehmer zu einem angemessenen Lohn ihre wertvolle Arbeit leisten und ihr Personal gerecht entlohnen wollen; übrigens alles Forderungen aus Ihren Kreisen. Die Rendite kann dabei oft nebensächlich betrachtet werden, was wiederum zu vernünftigen Verkaufspreisen führt. Dies ist Wohnbauförderung, wie sie gefördert werden sollte, und nicht eine künstliche Reglementierung nach linkem Staatsprinzip.

Zu den 0,23% Leerwohnungsbestand: SR Peter Neukomm hat dies sehr schön aufgezeigt. In Schaffhausen leben wir in einer sehr kleinräumigen Region, wo viele Wohnungen, vor allem bessere Wohnungen, laufend von Person zu Person ohne jegliches Inserat wechseln. Wenn die Erhebungen vom Bund zugezogen werden, kann davon ausgegangen werden, dass er in der Zeitung schaut oder im Internet an einem bestimmten Stichtag den vorhandenen Wohnungsbestand misst. Es ist in Schaffhausen nicht das gleiche wie in Zürich, wo sehr anonym verkauft wird. Wenn wir einen zu hohen Leerwohnungsbestand hätten, müsste der Regierungsrat einschreiten.

Wir von der SVP/EDU-Fraktion finden den Vorstoss von Patrik Simmler kontraproduktiv und lehnen die Motion ab. "

Urs Tanner (SP)**SP-Fraktionserklärung**

„Ich danke Edgar Zehnder für seinen philosophischen Tour d’horizon. Ganz so weit gehe ich nicht. Wir waren ja durchaus schon einmal gemeinsam im gleichen Boot beim Thema Fussballplatz Breite respektive Stadion, weshalb ich schon genug geprügelt wurde. Heute sind wir nun definitiv in einem ganz anderen Boot. Wenn der Rat einen Vorstoss überweist, gehört dieser nicht mehr Andi Kunz, sondern der Rat hat dies in seiner Dummheit einfach mit einer Mehrheit beschlossen - dies tut uns sehr leid. Wenn nun auch das Volk Vorstösse der AL annimmt, muss ich mich also auch für das linksextreme Volk entschuldigen. Wir akzeptieren die 50,3% zwar zähneknirschend, aber wir akzeptieren sie. Besten Dank.

Der Vorstoss von Patrik Simmler gibt Ihnen Gelegenheit, eine moderne und wertschätzende Wohnpolitik einzuläuten. Der SVP und den Dichtestress geplagten 50,3% der Mitbürgerinnen und Mitbürger gibt es die Gelegenheit zu zeigen, dass der untere, mittlere und obere Mittelstand aktiv geschützt und gefördert werden muss. Und dies ist der vorliegende Vorstoss. Das ist der Tatbeweis auf kommunaler Ebene. Wir nehmen Ihre Unterstützung gerne entgegen.

Patrik Simmler und auch der Finanzreferent haben ausführlich erläutert, um was es geht; ich verzichte daher auf Wiederholungen. Sie konnten heute Abend auch sehen, dass unser SP-Genosse, Finanzreferent Peter Neukomm, durchaus geneigt ist, und es eben auch kann, den roten Kittel zuhause zu lassen. Er war heute wirklich Stadtrat.

40% von uns besitzen Wohneigentum; die Mär der Mieterinnen und Mieter mit den 30% zu 70% ist schon lange vorbei. Wir Kleinkapitalisten profitieren von historisch tiefen Zinssätzen. Das heisst, wir Reichen zahlen im Moment etwa die Hälfte, was eine Mieterin/ein Mieter am freien Markt zahlen muss. Das ist ein Fakt; wer hat, dem wird gegeben. Auch der Referenzzinssatz ist historisch tief. Beginnt die Hypothekarszinsspirale zu steigen, und dies wird sie in absehbarer Zeit, kann sich der Mietpreis im Monatetakt erhöhen. Ich habe dies als junger Mieter einmal erlebt. Die immer gleiche Wohnung kostete nach zwei Jahren 10% mehr, da nach altem Mietrecht 0,25% Zinserhöhung auch eine Mietzinserhöhung von 2,71% zuliess. Nach heutiger Verordnung über die Miete und Pacht von Wohn- und Geschäftsräumen (VMWG) Art. 13 sind es 3% bei einer Veränderung des Hypothekarszinses von 0,25%, wenn der Hypothekarszins kleiner als 5% ist.

Ein kleines Rechenbeispiel: Sie haben eine schöne Mietwohnung für CHF 1'900.--. Heute liegt der Referenzzinssatz bei 2%. Die Weltwirtschaft und der Euro erholen sich, die Schweiz brummt kräftig weiter, die Untergrenze des Euro-Wechselkurses mit 1,20 wird nicht mehr von der Nationalbank gehalten, die Hypotheken steigen auf normale gesunde Höhen von beispielsweise 4,5%. Der Anstieg des Referenzzinssatzes von 2% auf 4,5% erlaubt dem Vermieter nach Art. 13 VMWG die Miete um $6 \times 3\% = 18\%$ zu erhöhen. Die gleiche Wohnung würde nun nicht mehr CHF 1'900.--, sondern neu CHF 2'242.-- kosten; sie wurde nicht etwa mit dem Zauberstab grösser.

Das heisst, in den nächsten 10 Jahren können die Mieten sowohl marktwirtschaftlich als auch zinstechisch massiv teurer werden; und dies trifft den Mittelstand, der kein Wohneigentum hat.

Betreffend Wohnfläche: Mit zunehmenden Wohlstand können und wollen sich die Menschen mehr Wohnraum leisten. Dies haben wir bereits gehört, wir sind auf

historischen 50 Quadratmeter. Ob diese gesellschaftliche Entwicklung gut oder schlecht ist, können oder wollen wir an dieser Stelle nicht beeinflussen; in diesem Punkt gebe ich der rechten Seite ausnahmsweise recht. Diese Nettowohnfläche ist enorm hoch und entspricht einem Anstieg seit 1970 von 40%. Dies ist eine Tatsache, die Wohnungen verknappt und verteuert.

Zu Budget: Ein Durchschnittshaushalt gemäss Bundesamt für Statistik besteht aus 2,2 Personen, mit einem Einkommen von CHF 7'221.-- und Wohnungskosten von CHF 1'475.--, die 20,4% ausmachen. Man hat intelligenterweise die Krankenkassenprämie schon aus dem Warenkorb entfernt, welcher die Teuerung berechnet. Eine wahre Schlaumeierei. Die Löhne wachsen also weniger als die effektive Teuerung mit der Krankenkasse. Entlasten und helfen Sie jetzt dem Mittelstand, indem Sie dem gemeinnützigen Wohnungsbau eine Chance geben. Sie wissen genau, dass die Suche nach bezahlbarem Wohnraum auf dem Sorgenbarometer der Schweizerinnen und Schweizer sehr hoch oben steht.

Ich kann Ihnen im Namen der SP/JUSO-Fraktion sagen, dass wir den Vorstoss einstimmig unterstützen. Was ich Ihnen auch sagen kann, dass wir gesprächsbereit sind, aber unverrückbar - dies weiss auch der Finanzreferent - ist das Herzstück des Vorstosses, nämlich die 14%, die nicht verhandelbar sind. Wir machen hier kein Soft ice. "

Martin Jung (AL)

AL-Fraktionserklärung

"Sie dürfen sich freuen: Ich werde weder wiederholen, was Patrik Simmler und Urs Tanner bereits gut gesagt haben, noch werde ich, wie Edgar Zehnder, eine Grundsatzdebatte über freie Marktwirtschaft eröffnen. Selbstverständlich unterstützt die AL die Motion von Christa Flückiger und Patrick Simmler. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und soll nicht Gegenstand von Spekulation sein. Diesen Grundsatz teilt die AL mit der SP, der JUSO und den Wohnbaugenossenschaften.

Wohnbaugenossenschaften leisten einen wertvollen Beitrag dazu, den Preisanstieg im Bereich der Mieten auszubremsen und innovative und zukunftsfähige Wohnformen voranzutreiben. Die Stadt tut gut daran, dieses Engagement zu würdigen und zu fördern. Das Ziel einer Verdopplung des genossenschaftlichen Anteils am Wohnungsbestand ist ambitioniert, auch wenn Schaffhausen mit den angestrebten 14% im Vergleich der Schweizer Städte nur knapp überdurchschnittlich wäre. Natürlich kann eine solche Veränderung auf einem sich langsam entwickelnden Markt wie dem Wohnungsmarkt nur über einen längeren Zeithorizont erreicht werden. Dennoch ist die Forderung nach einer Verdopplung nicht nur ein leeres Wort, denn sie macht klar, dass die Motionäre vom Stadtrat mehr wollen als eine Schönwettermassnahme. "

René Schmidt (OeBS)

OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung

"Im Moment möchte ich dem Schaffhauser Bock, den ich heute bekommen habe, ein paar Minuten untreu werden und lieber den Züri Leu nehmen. Dies würde bedeuten, dass wir die Forderungen der Motion bereits erfüllt hätten und in den verdienten Feierabend gehen könnten. Nun, wir sind im nüchternen Schaffhausen und haben unsere eigene Situation zu besprechen.

Ich habe die schöne Gelegenheit, alles nochmals aufzuarbeiten und sachlich durch das Thema zu gehen. Ich versuche, weder Polemik noch andere Werte einzubauen,

sondern ich möchte die OeBS/CVP/EVP-Fraktionsmeinung vertreten. Sie ist kontrovers, das heisst sowohl positiv als auch kritisch; grob gesagt, bewegt sie sich in der Nähe des Stadtrats Peter Neukomm. Bei uns herrscht eine unterschiedliche Beurteilung bezüglich Umfang des Interesses an gemeinnützigem Wohnungsbau; die Wertungen fallen unterschiedlich aus.

Die Stadt Schaffhausen hat interessanterweise im Bereich Wohnungsförderung eine lange Geschichte. Wenn Sie die Rechtssammlung studieren, findet sich zum Beispiel ein Stadtratsbeschluss über die Förderung der Wohnbautätigkeit in der Stadt Schaffhausen aus dem Jahr 1948. Diese sei Sache der Stadt. Scheinbar besteht nicht erst heute ein Problem, sondern es hat sich bereits über die letzten Jahrzehnte verteilt. Wohnungsknappheit im unteren und mittleren Preissegment ist ja auch das heutige Diskussionsthema, im Moment von hoher Brisanz und in früheren Jahren eher weniger auffällig. Wir haben gehört, dass sich der Leerwohnungsbestand auf sehr tiefem Niveau bewegt. Die entsprechenden Zahlen dazu möchte ich nicht wiederholen. Es ist auch interessant, dass mindestens aus statistischer Sicht die Leerwohnungsnummer im Kanton Schaffhausen mit rund 1,15% wesentlich entspannter ist als in der Stadt.

Es tut sich etwas in dieser Stadt: Kürzlich publizierte das Baudepartement aktuelle Zahlen zum regen Wohnungsbau in der Stadt Schaffhausen. Für 389 Wohneinheiten wurde in der Erhebungsperiode die Baubewilligung erteilt. Diese Zahl liegt um ein Vielfaches höher als im Vorjahr. Offensichtlich schläft der private Wohnungsbau nicht; dies dürfen wir mit Genugtuung feststellen. Ob sich mit der hohen Bautätigkeit eine Entspannung im Wohnungsmarkt anbahnt, ist denkbar. Allerdings finden sich Neubauwohnungen in der Regel im oberen Komfort- und Preisniveau.

Der Wohnungsbau unterliegt den Regeln des Marktes und damit den Mechanismen von Angebot und Nachfrage. Wir haben es heute schon mehrfach gehört, der Wohnungsbau muss das eingesetzte Kapital angemessen verzinsen. Die Situation mit den tiefen Hypothekarzinsen ist speziell, auch dies wurde bereits erwähnt, und spricht für die Mieter. Auf der anderen Seite sind die Eigentümer in einer noch besseren Lage. Wird das Kapital nicht entsprechend verzinst, sind bestimmte Mietergruppen benachteiligt, und um diese geht es im vorliegenden Vorstoss. Die Motionäre möchten den Stadtrat mit dem gemeinnützigen (sozialen) Wohnungsbau den Auftrag erteilen, die Lücke zu schliessen und Massnahmen zur Förderung in Planung zu geben. Letztlich sollen die angeregten Fördermassnahmen dazu führen, dass der gemeinnützige Wohnungsbau 14% des Wohnungsbestandes in der Stadt Schaffhausen ausmacht, heute sind es rund 7 Prozent. Sie haben die Begründung der Motionäre gehört. Ob die Höhenluft, die Sie spüren, gesund ist oder nicht, muss genau überlegt werden; auch der Stadtrat ist der Meinung, dass hier zu hoch gegriffen wurde.

Bevor ich auf die Detailforderungen der Motion eingehe, stelle ich die Grundsatzfrage, ob sozialer Wohnungsbau im öffentlichen Interesse liegt?

Wir wissen, dass das Angebot an Wohnungen in einer Stadt den Bedürfnissen der Wohnungssuchenden entsprechen muss; es müssen stets genügend Wohnungen in den verschiedenen Wohnungsgrössen und zu unterschiedlichen Mietzinsen verfügbar sein. Dies ist von entscheidender Bedeutung dafür, dass eine Stadt attraktiv bleibt, und eine positive Stadtentwicklung möglich ist. Genügend Wohnungen sind aber nur dann auf dem Markt, wenn kontinuierlich auch neue Wohnungen gebaut werden. Der Wohnungsbau ist unerlässlich

1. als Ersatz für abgebrochene oder umgenutzte Wohnungen,
2. als Ausgleich für den nach wie vor steigenden Wohnflächenbedarf pro Person sowie
3. als Voraussetzung für die gewünschte Steigerung der Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner unserer Stadt.

Wenn ich von kontinuierlichem Wohnungsbau rede, oute ich mich nicht als Vertreter des ungezügelteren Wachstums. Ich setze mich für eine Stadt in Balance ein, das heisst für eine Stadt, die das Wachstum kontrolliert und in sinnvolle Bahnen zu lenken sucht.

Der grösste Teil der Neuwohnungen entsteht im allgemeinen Wohnungsbau. Bauherren und Wohnbauträger sind hier private Eigentümer, Investoren, institutionelle Anleger (Pensionskassen), und jetzt soll sich auch die Stadt für den allgemeinen Wohnungsbau vermehrt engagieren und gute Rahmenbedingungen schaffen, beispielsweise mit Massnahmen, welche erhöhte Ausnützungen zulassen. Ob direkte Unterstützungen der öffentlichen Hand im Wohnungsbau notwendig sind, findet in unserer Fraktion geteilte Meinungen.

Fünf Punkte wurden im Vorstoss erwähnt:

Punkt 1: Die Stadt integriert gemeinnützige Wohnbauträgerinnen bei raumplanerischen Entwicklungsschwerpunkten:

In diesem Punkt ist unsere Fraktion gleicher Meinung. Die Stadt kann vermehrt auch auf Wohnbaugenossenschaften setzen. Der Test steht beim Wagenareal bereits vor der Türe.

Punkt 2: Die Stadt soll eigene Baulandreserven für den Wohnungsbau an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgeben. Diese Abgabe kann vergünstigt erfolgen, das heisst der Boden wird der Wohnbaugenossenschaft oder der Stiftung zu einem günstigeren Bodenwert oder zu günstigeren Baurechtszinsen abgegeben, als dies gemäss den Marktbedingungen der Fall wäre. Der Bodenwert wird also mit einer Subventionierung der Stadt verbilligt. So wird erreicht, dass die Landkosten für die entsprechenden Wohnungen reduziert sind und dementsprechend tiefere Mietzinsen berechnet werden können.

Zu diesem Punkt herrscht in unserer Fraktion eine positive Meinung; in der Praxis ist dies bereits vorhanden.

Jetzt komme ich zu den drei in unserer Fraktion umstrittenen Punkten:

Punkt 3: Mit günstigen Darlehen der Stadt sollen die Mietzinse für diejenigen Mieterinnen und Mieter verbilligt werden, die bestimmte Einkommensgrenzen unterschreiten. Hier geht es somit um eine direkte, gezielte Mietzinssubventionierung. Die Subventionierung der Stadt erfolgt dabei über die Reduktion oder allenfalls den vollständigen Erlass der Darlehenszinsen.

Die Frage ist allerdings offen, wann und wie die gemeinnützigen Wohnbauträger die Rückzahlung dieser Darlehen leisten sollen. An sich müsste die Rückzahlung über entsprechend höhere Mieten anderer Mieterinnen und Mieter finanziert werden, sonst lassen sich bei Kostenmieten nicht entsprechend Rückstellungen bilden.

Dieser Punkt ist eigentlich nicht nötig, er wurde auch vom Stadtrat abgelehnt. Allenfalls kann eine Übernahme von Anteilkapital von Genossenschaften und Stiftungen erwogen werden, wenn die jeweilige Beteiligung eine einigermaßen angemessene Verzinsung erwarten lässt. Sie ist dann eine aktivierbare Anlage beziehungsweise eine Investition. Im anderen Fall stellt die Beteiligung eine Subventionierung dar.

Punkt 4: Die Stadt verhandelt mit Grundeigentümern, um diese – als Gegenleistung zum Mehrwert durch planerische Massnahmen – vertraglich zur Erstellung eines angemessenen Anteils an preisgünstigen Wohnungen zu verpflichten:

Dies ist schon heute möglich. Was noch fehlt, ist die gesetzliche Grundlage.

Punkt 5: Die Vorgabe von 14% scheint unserer Fraktion unrealistisch. Es gibt keine finanziellen Ressourcen in der Stadt, welche diese Möglichkeit zulassen. Auch die nötigen Baulandreserven fehlen, um diese Forderung problemlos zu erfüllen.

Weil in der Fraktion die Forderungen der Motion nicht durchwegs unterstützt werden, schlagen wir vor, die Motion in ein Postulat umzuwandeln oder allenfalls Änderungen in der Formulierung vorzunehmen. Einem Postulat könnten wir möglicherweise zustimmen. Ich wünsche mir von den Motionären, dass sie flexibel sind, und wir einen Schritt vorwärts kommen. Ich bedanke mich für die Unterstützung, wenn wir ein Postulat oder eine Motion mit angepasstem Inhalt vorgelegt erhalten. Ansonsten würde wahrscheinlich die Mehrheit unserer Fraktion nicht zustimmen. “

Till Hardmeier (JFSH)

FDP/JFSH-Fraktionserklärung

”Steigende Preise dürfen nicht sein - dies haben wir gehört. Der Haupttreiber war der Halbstundentakt, und da waren Sie vermutlich alle dafür.

Wir konnten kürzlich in den Medien lesen, dass in der Stadt Bern von 560 Mietwohnungen 298 Mietparteien in Sozialwohnungen gewohnt haben, die eigentlich nicht berechtigt waren. Es gab sogar Millionäre und Stadtangestellte der Liegenschaftsverwaltung in den Wohnungen. Wenn wir uns im gemeinnützigen Wohnungsbau engagieren, ergibt sich daraus ein Mehraufwand, weil auch wir dann regelmässig kontrollieren müssten. Dies ist einer der Gründe, weshalb wir die Stadt in dieser Rolle nicht sehen.

Stadteigene Grundstücke zur Verfügung zu stellen, sehen wir höchstens, wenn sie zu Marktpreisen passiert. Zinslose Darlehen finden wir gefährlich, weil ein Ausfallrisiko besteht, und dass es, wenn eine Genossenschaft nicht mehr zahlen kann, der Steuerzahler berappen muss. Wir müssten ein Kreditmanagement mit Bonitätsprüfungen und Recovery Management der Genossenschaften aufbauen, was dem Aufbau einer kleinen Bank entspricht. Zudem haben wir das Geld nicht gratis und bezahlen Zinsen, die wir dann verschenken - dies geht in Zeiten des Kostendrucks überhaupt nicht.

Verhandlungen mit Grundeigentümern sehen wir auch nicht. Dies ist Aufgabe der Träger und nicht der Stadt. Die verlangte Mindestquote von 14% ist - wie wir heute Abend schon mehrmals gehört haben - nicht in unserem Sinn, weil die Mittel dazu fehlen.

Aus diesen Gründen lehnen wir die Motion ab, auch wenn sie abgeschwächt würde. Es existiert ein gewisses Bedürfnis für Wohnbaugenossenschaften, das von privaten Trägern organisiert werden soll. Die Rolle der Stadt sehen wir in diesem Bereich überhaupt nicht. “

Thomas Hauser (FDP)**Votum**

”In Anbetracht der fortgeschrittenen Stunde lasse ich mein Votum liegen und bringe nur die Kurzfassung: Es geht mir um Punkt 3, zinslose Darlehen. Aus Fehlern und aus der Geschichte sollte man lernen, vor allem in Schaffhausen. Ich erinnere Sie daran, dass in den 50-iger Jahren die Wohnbaugenossenschaften wacker unterstützt wurden. Es wurden am laufenden Band Bürgschaften gesprochen. Damals gab es bereits Grosstadträte, Fritz Rippmann und Gerhard Brühwiler, die vor Bürgschaften warnten und darauf hinwiesen, was bei einem Konkurs einer Wohnbaugenossenschaft passieren könnte. Niemand glaubte daran; aber zu Beginn der 80-iger Jahre kam es knüppelhart. Die VHTL-Genossenschaft stand vor dem Konkurs, und der Stadtrat brachte eine Vorlage mit dem Vorschlag, die Bürgschaften zu übernehmen, ins Parlament, um dem drohenden Konkurs abzuwenden. Es ging um Millionen, und im Rat entstand eine sehr heikle Situation, da in einer gewissen Partei diverse Genossenschafter sassen, die man an die Ausstandsregelung erinnern musste. Es gab ein grosses Hin und Her, bis diese Genossenschafter endlich den Grund des Ausstands begriffen hatten. Nur so konnte die Übernahme der Bürgschaften durch die Stadt verhindert werden. Die Stadt entging nur ganz knapp einem finanziellen Desaster. Wenn wir jetzt, sozusagen noch eine Stufe höher, nicht nur Darlehen, sondern auch zinslose Darlehen, was dem Blödsinn im Quadrat entspräche, gewähren wollen, so dürfen wir dem keinesfalls zustimmen. Wir müssen aus der Geschichte und den Fehlern lernen, der VHTL-Konkurs lässt grüssen. “

SR Peter Neukomm (SP)**Votum**

”Ich weiss, dass ich Sie mit meinem letzten Votum etwas erschlagen habe; deshalb mache ich es jetzt kurz. Trotzdem möchte ich Folgendes hinzufügen:

Einerseits bedanke mich bei den Parlamentarierinnen und Parlamentarier, die gemerkt haben, dass der Stadtrat eine differenzierte Betrachtungsweise und nicht eine ideologische oder scheuklappenartige Sichtweise, sondern eine wirklich sachliche angewendet hat. Leider ist unser Vorschlag in der Diskussion überhaupt nicht gewürdigt worden. Ich kam mir teilweise wie im falschen Film vor. Die Motionäre bleiben stur und beharren auf ihren 14%. Auf der rechten Ratsseite wird von Dingen gesprochen, um die es heute Abend überhaupt nicht geht. Gerne erläutere ich es Ihnen wie folgt:

Zu René Schmidt und Till Hardmeier: Es geht nicht um städtische Sozialwohnungen, und hier bin ich enttäuscht darüber, dass man mir nicht zugehört hat oder ich habe mich allenfalls missverständlich ausgedrückt, sondern um private Trägerschaften. Das Anliegen ist die Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau durch private Trägerschaften. Ihre Verweise auf die in den letzten Wochen erschienenen Zeitungsartikel über Bern und Zürich sind nicht korrekt; dort handelt es sich ausschliesslich um *städtische* Wohnungen. Schaffhausen hat gar nicht so viele Wohnungen. Ich wiederhole: Es geht um die Förderung privater Trägerschaften und Genossenschaften, eine übrigens urschweizerische Institution; eine Selbsthilfeorganisationsform gemäss ZGB, die sich seit vielen Jahrhunderten

bewährt hat. Es handelt sich nicht um eine linke Sache. Ich möchte darauf hinweisen, dass der Präsident des Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften der Region Schaffhausen ein aktiver SVP-Kantonsrat ist. So viel zum linken Anliegen. Bleiben Sie bitte sachlich, und schauen Sie die Angelegenheit ideologiefrei an.

Zu den Motionären: Diese 14% sind schlichtweg illusorisch. Versuchen Sie doch, einen sinnvollen Weg zu finden, den wir gemeinsam beschreiten können und der auch eine politische Chance hat. Die Mitte hat signalisiert, dass sie bei gewissen Zugeständnissen, wie vom Stadtrat vorgeschlagen, mitziehen könnte. Ich hoffe, dass es auch auf der bürgerlichen Seite Leute gibt, die den Sinn von solchen gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften einsehen. Was wäre passiert, wenn wir diese Genossenschaften nicht gekauft hätten? Und dies hat mit der von Edgar Zehnder erwähnten Renditegeschichte zu tun. Die Rendite in Schaffhausen ist enorm gut, und dies wurde uns von den Immobilienexperten von Wüest & Partner und von IAZI bestätigt; sie ist viel besser als in Zürich. Wenn eine solche Siedlung ins Internet gestellt wird, erhalten Sie innerhalb der nächsten 30 Minuten ein Telefon aus Tel Aviv, dass diese Siedlung sofort gekauft wird. Und dies wollen wir keinesfalls. Daraus können Sie ableiten, wie gut die Rendite in Schaffhausen wirklich ist. Wir möchten ein gesundes Verhältnis von privater Marktwirtschaft und genossenschaftlichem Instrumentarium schaffen, welches zurzeit etwas Mühe hat. Zürich hat ein grosses Immobilienportfolio: es gibt aber auch einen grossen genossenschaftlichen Anteil, vor allem Handwerker-genossenschaften. Zu Martin Jung: Wenn Sie sagen, der Stadtrat komme mit Schönwetter-Massnahmen. Wir nehmen einen zweistelligen Millionenbetrag in die Hand, um eine Genossenschaft zu retten. Wenn so etwas mit Schönwetter-Massnahme bezeichnet wird, weiss ich wirklich nicht mehr, was wir noch machen müssen. Es ist uns ernst damit, einen gesunden Mix zu erreichen. Zurzeit liegt das Hauptinteresse im Erhalt, was schon relativ viel braucht. In der Ihnen in Aussicht gestellten Vorlage zeigen wir auf, wie wir das Ganze so handhaben werden, dass es die Stadt nicht in finanziell schwierige Situationen bringt. Dies ist sehr wohl möglich.

Ich wiederhole: Gäbe es in Zürich nicht so viele gemeinnützige Wohnbauträger, könnten Normalverdiener nicht mehr in Zürich wohnen, und dies ist eine Tatsache. Der Stadtrat legt grossen Wert auf die soziale Durchmischung in der Stadt. Wir können nicht die Haltung des Hauseigentümergegenstands einnehmen. Letzte Woche hat Ansgar Gmür im Fernsehen tatsächlich gesagt, dass, wer es sich nicht leisten könne, auch nicht im Zentrum wohnen sollte. Es gäbe günstige ÖV-Verbindungen, und diejenigen, die weniger verdienen, könnten ja dann mit den öffentlichen Verkehrsmitteln ins Zentrum kommen. Das heisst konkret: Im Zentrum wohnen die reichsten Ausländer, und die reichsten Schweizer, und die normalen Schweizer und Ausländer können ja irgendwo in der Agglomeration eine Wohnung suchen. Diese Arroganz und diesen Zynismus können wir nicht teilen. Wir wollen den Erhalt der sozialen Durchmischung in Schaffhausen, wie das übrigens in anderen Städten von der Exekutive angestrebt wird. Ein wichtiges Instrument dafür ist der gemeinnützige Wohnungsbau, weil wir selbst die dafür nötigen "Muskeln" nicht haben.

Studieren Sie, was der Stadtrat Ihnen vorschlägt, und ich appelliere an die Motionäre, flexibler zu werden. Es geht in die richtige Richtung; wir können nicht einfach von einem Tag auf den anderen alles umkrempeln, unsere Strategie ist Step-by-step - einen Weg, den wir bereits angefangen haben zu beschreiten. Ich verspreche Ihnen, dass der Stadtrat diesen Weg auch in Zukunft beschreiten wird und hoffe auf Ihr Vertrauen und auf Ihre Flexibilität. "

Patrik Simmler (JUSO)

Schlusswort

„Ich kann es kurz machen, es ist spät und heiss, und ich bedanke mich für die teilweise hitzige Diskussion. Ich möchte der Mitte und der rechten Ratshälfte noch eine kleine mathematische Aufgabe auf den Heimweg geben: Sozialer Wohnungsbau ungleich Sozialwohnungsbau; dies hat sich in den Voten teilweise vermischt.

Die Motionäre sind bereit, Ziffer 3 ersatzlos zu streichen und Ziffer 4 mit der Formulierung des Stadtrats zu übernehmen. Wofür wir nicht bereit sind, ist für die Anpassung der 14%, weil wir damit einen zahnlosen Papiertiger produzieren und weder den Menschen noch der Stadt helfen würden.

Mit Ihrem Ja zu dieser Motion sorgen Sie dafür, dass Schaffhausen in der Wohnraumfrage wieder an Boden gewinnt.“

Abstimmung

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 18:12 Stimmen nicht erheblich.

Das Geschäft ist erledigt.

Schlussmitteilungen:

Die nächste Ratssitzung findet am Dienstag, 18. März 2014, um 18 Uhr, statt.

Der **Ratspräsident** beendet die Sitzung um 20:55 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Gabriele Behring