



# Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

## PROTOKOLL

Sitzung Nr. 6

Dienstag, 6. Mai 2014

18:04 - 20:33 Uhr

Kantonsratssaal der Rathauslaube

Genehmigt am: 27.05.2014

---

Vorsitz:	Georg Merz	OeBS
Protokoll:	Gabriele Behring	
Stimmzähler:	Andi Kunz Patrik Simmler Hansueli Scheck	AL JUSO SVP
Anwesend:	Von total 36 Mitgliedern: Ratspräsident und 32 Mitglieder	
Entschuldigt: Ganze Sitzung:	SR Dr. Raphaël Rohner SR Simon Stocker  Alfred Tappolet Edgar Zehnder Dr. Nathalie Zumstein	Baureferent Sozial- und Sicherheitsreferent  SVP SVP CVP

---

## TRAKTANDEN

1	<b>Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014: Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental</b>	<b>Seite</b>	<b>6</b>
2	<b>Motion Andi Kunz (AL) vom 6. November 2013: Bodenspekulation stoppen. Kein Verkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck</b>	<b>Seite</b>	<b>7</b>
3	<b>Interpellation Leonardo Pivetta (AL) vom 14. November 2013: Bodenspekulation stoppen. Alternative Finanzierungsstrategien für eine aktive Bodenpolitik</b>	<b>Seite</b>	<b>22</b>
4	<b>Motion von Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013: Kein Ausverkauf unserer Stadt - und erst recht nicht am Volk vorbei</b>	<b>Seite</b>	<b>24</b>
5	<b>Motion Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013: Baurechtszinsen für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik zweckbinden</b>	<b>Seite</b>	<b>33</b>

**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
20.11.2012	VdSR Erweiterung Schulanlage Breite (Rückweisung an die Fachkommission Bau am 17. September 2013)	FK Bau
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
12.11.2013	VdSR Schaffung von Rechtsgrundlagen für bestehende Spezialfinanzierungen	SPK
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 Zonenplanänderung Nr. 13 - Brandtobel	FK Bau
18.03.2014	VdSR Massnahmen zur frühen Förderung in der Stadt Schaffhausen	FK Soziales
18.03.2014	VdSR Bericht und Antrag zur Motion Winzeler, Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter	FK Soziales
18.03.2014	Postulat René Schmidt (OeBS): Unternehmensgründungen auf Stadtgebiet fördern	
25.03.2014	VdSR Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 8'762 m2 der städtischen Parzelle GB Nr. 25124 "Herblingertal"	FK Bau
31.03.2014	Motion Patrik Simmler (JUSO): Mehr Mitsprache für die Jugend	
03.04.2014	Interpellation Daniel Preisig (SVP): Projektabwicklung in der Stadt: Organisierte Verantwortungslosigkeit?	
22.04.2014	VdSR Jahresrechnung 2013/Bericht des Stadtrats zur Jahresrechnung 2013	GPK
29.04.2014	Postulat Martin Egger (FDP): Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltiger Nutzung des Kammgarnareals	
06.05.2014	Interpellation Dr. Cornelia Stamm Hurter (SVP), René Schmidt (OeBS, Hermann Schlatter (SVP): Kein Abbau des Postservice im Stadtgebiet, Standort- und Lebensqualität in allen Quartieren erhalten	
06.05.2014	Interpellation Daniel Schlatter (SP): Erhalt der Poststellen in den Quartieren und vor allem keine Kürzung der Dienstleistungen	

**Kleine Anfragen 2014:**

- Kleine Anfrage vom Stefan Marti (SP) vom 17. Febr. 2014: Papiersammlung - Ein Risiko zu viel für die Schule?
- Kleine Anfrage vom 21. März 2014 (Eingang 27. März 2014) von Nicole Herren (FDP): Bewilligungsverfahren Public Viewing im Mosergarten vom 2. Juni bis 18. Juli 2014

## **BESCHLÜSSE UND ERLEDIGTE GESCHÄFTE**

---

### **Traktandum 1      Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014: Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014 mit den Anträgen im vereinfachten Verfahren wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vorlage des Stadtrates vom 14. Januar 2014 über die Einführung einer Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental zu.
2. Die Kosten von CHF 3'500.-- werden dem Konto 6310.314.044, Verkehrsberuhigungen, belastet.

### **Traktandum 2      Motion Andi Kunz (AL) vom 6. November 2013: Bodenspekulation stoppen. Kein Verkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck**

---

Die Motion wird von Andi Kunz begründet, von SR Peter Neukomm beantwortet und im Rat diskutiert.

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 20 : 11 Stimmen nicht erheblich.

### **Traktandum 3      Interpellation Leonardo Pivetta (AL) vom 14. November 2013: Bodenspekulation stoppen. Alternative Finanzierungsstrategien für eine aktive Bodenpolitik**

---

Die Interpellation wird von Leonardo Pivetta begründet und von SR Peter Neukomm beantwortet. Der Grosse Stadtrat verzichtet auf eine Diskussion.

### **Traktandum 4      Motion Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013: Kein Ausverkauf unserer Stadt - und erst recht nicht am Volk vorbei**

---

Die Motion wird von Andi Kunz begründet, von SR Peter Neukomm beantwortet und im Rat diskutiert.

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 24 : 6 Stimmen nicht erheblich.

**Traktandum 5      Motion Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013:  
Baurechtszinsen für die Finanzierung einer aktiven  
Landerwerbs- und Wohnbaupolitik zweckbinden**

---

Die Motion wird von Andi Kunz begründet, von SR Peter Neukomm beantwortet und im Rat diskutiert.

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 20 : 12 Stimmen nicht erheblich.

## **BEGRÜSSUNG**

Der **Ratspräsident, Georg Merz (OeBS)**, eröffnet die Sitzung Nr. 6 vom 6. Mai 2014 mit der Begrüssung der Ratsmitglieder, des Stadtpräsidenten und der Herren Stadträte, der Gäste auf der Tribüne sowie der Medienberichterstatte.

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

- Bericht und Antrag der GPK vom 17. April 2014: Neuregelung und Ergänzung der Verordnung über das Dienstverhältnis und die berufliche Vorsorge der Mitglieder des Stadtrats. Das Geschäft wird auf die Traktandenliste der nächsten Ratssitzung vom 20. Mai 2014 aufgenommen.
- Antrag der Fachkommission Bau vom 9. April 2014 zur Behandlung im vereinfachten Verfahren der Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014 betreffend Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental
- Interpellation Daniel Preisig (SVP) vom 3. April 2014: Projektabwicklung in der Stadt: Organisierte Verantwortungslosigkeit?
- VdSR vom 22. April 2014: Jahresrechnung 2013/Bericht des Stadtrats zur Jahresrechnung 2013
- Motion Patrik Simmler (JUSO) vom 31. März 2014: Mehr Mitsprache für die Jugend
- Postulat Martin Egger (FDP) vom 29. April 2014: Schluss mit staatlicher Finanzierung privater Hobbys und Prüfung nachhaltiger Nutzung des Kammgarnareals
- Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 31. März 2014 zur Vorlage des Stadtrats "Schaffung von Rechtsgrundlagen für bestehende Spezialfinanzierungen vom 12. November 2013. Die Vorlage ist somit verhandlungsbereit und wird auf die Traktandenliste der nächsten Ratssitzung vom 20. Mai 2014 aufgenommen.
- Flyer zum Jubiläum 150 Jahre Musikschule MKS vom 22.-24. Mai 2014
- Jahresbericht 2013 des Vereins für Jugendfragen, Prävention und Suchthilfe mit Einladung zur Mitgliederversammlung am 7. Mai 2014
- Flyer des Baureferats mit der Frage nach Ideen zur Umgestaltung des Kammgarnareals (Einsendeschluss 9. Mai 2014)
- Aktualisiertes Mitgliederverzeichnis des Grossen Stadtrats
- Geschäfts- und Verwaltungsbericht 2014 des Stadtrats der Stadt Schaffhausen

### **Zuweisungsvorschlag des Büros in vorberatende Kommission:**

VdSR vom 25. März 2014: Abgabe im Baurecht einer Teilfläche von ca. 8'762 m<sup>2</sup> der städtischen Parzelle GB Nr. 25134 Herblingertal: Fachkommission Bau. *Kein Gegenantrag, so beschlossen.*

## **PROTOKOLL**

Die Protokolle der Ratssitzung Nr. 4 vom 18. März 2014 sowie Nr. 5 vom 1. April 2014 sind vom Büro genehmigt und 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.

**Persönliche Mitteilung des Stadtpräsidenten Thomas Feurer:**

”Es geht nicht um Kunsthallen, sondern um Buchthalen. Wir haben erfahren, dass auf der Poststelle Buchthalen gegenüber Kunden die Auskunft erteilt wird, der Stadtrat sei mit den Einschränkungen des Postdienststellenservices einverstanden. Dagegen möchten wir uns an dieser Stelle in aller Form wehren. Der Gesamtstadtrat hat mit den Verantwortlichen der Post ein längeres Gespräch geführt und unmissverständlich klar gemacht, dass die Einschränkungen der Poststellen von der Bevölkerung nicht mehr als Kundenvorteil, sondern als Missachtung verstanden werden. Übrigens hat sich auch die Breite dazu entsprechend geäußert: In der Medienmitteilung ist schwarz auf weiss nachzulesen, dass sich der Stadtrat deutlich dazu geäußert hat, dass die zunehmenden Einschränkungen von der Bevölkerung nicht verstanden werden.

Immerhin ist eine weitere Schliessung von städtischen Poststellen im Moment kein Thema; dies wurde uns zumindest versprochen. Der Stadtrat hat der Post von jeglichen weitergehenden Plänen dringend abgeraten. Ich möchte dies vor allem auch zuhänden der anwesenden Presse erwähnen: Der Stadtrat ist in keiner Art und Weise mit einer Einschränkung des Service Public in grossen Quartieren der Stadt Schaffhausen, die es bevölkerungsmässig durchaus mit grösseren Gemeinden gleichzusetzen gilt, einverstanden. Besten Dank für Ihre Kenntnisnahme.“

---

**Traktandum 1      Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014:  
Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in  
Hemmental**

---

Der Grosse Stadtrat heisst die Vorlage des Stadtrats vom 14. Januar 2014 im vereinfachten Verfahren wie folgt gut:

1. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vorlage des Stadtrates vom 14. Januar 2014 über die Einführung einer Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental zu.
2. Die Kosten von CHF 3'500.-- werden dem Konto 6310.314.044, Verkehrsberuhigungen, belastet.

**Das Geschäft ist erledigt.**

**Traktandum 2      Motion Andi Kunz (AL) vom 6. November 2013:  
Bodenspekulation stoppen. Kein Verkauf von städtischem  
Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck**

---

**Andi Kunz (AL)**

**Begründung**

”Es freut mich, Ihnen meine Motion mit dem Titel “Bodenspekulation stoppen. Kein Ausverkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck” vorstellen zu dürfen. Ich bitte Sie um Verständnis, Sie angesichts der Reichweite des Vorstosses und zur Einstimmung auf die folgenden Vorstösse einleitend an einigen grundsätzlichen Überlegungen zur städtischen Finanz- und Bodenpolitik teilhaben zu lassen. Meine Wortmeldung wird deshalb etwas länger in Anspruch nehmen als normal. Ich werde mich dafür bei den folgenden Vorstössen etwas kürzer halten.

Der Boden ist ein knappes Gut; dies gilt auch für Schaffhausen. Das Stadtgebiet umfasst ohne Hemmental insgesamt 807 Hektaren (ohne Hemmental, weil ich diese Zahlen einfach nicht habe). Lediglich 20% dieser Fläche befindet sich in städtischem Besitz. Von diesen 165 Hektaren sind mehr als vier Fünftel bereits überbaut; die städtischen Baulandreserven belaufen sich somit auf bescheidene 31 Hektaren Land. Dies sind nur gerade 4% des Stadtgebietes. Ein Grossteil dieser Fläche ist für Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen und für öffentliche Bauten bestimmt. Auf lediglich 4,7 Hektaren ist eine ausschliessliche Wohnnutzung vorgesehen, was sicherlich nicht viel ist. Es ist angesichts dieser Zahlen deshalb nicht übertrieben, wenn ich mit Blick auf das Projekt "Zukunft Stadtleben" festhalte, dass die Stadt gegenwärtig damit liebäugelt, ihr letztes Tafelsilber aus der Hand zu geben. Das ist ein Fakt, den auch knappe Stadtfinanzen nicht wegwischen können. Ich möchte Sie bitten, diese Tatsache bei Ihrem Abstimmungsverhalten zu berücksichtigen. Wenn wir vom Verkauf von städtischem Land sprechen, sprechen wir von den wirklich allerletzten Baulandreserven unserer Stadt, und diese lassen sich nun mal nicht nach Belieben vermehren oder reproduzieren.

Nun werden einige von Ihnen einwenden, dass es auch andere knappe Güter gibt, die frei auf dem Markt gehandelt werden, und dass dies allein noch kein Problem sein muss. Das sehe ich anders. Immerhin sprechen wir in Zusammenhang mit unserem Boden nicht von irgendeinem Gut, sondern von nichts Geringerem als unserer Lebensgrundlage. Diese hat für unsere Stadt eine vergleichbar hohe Bedeutung wie für uns Menschen die Luft zum Atmen. Eine Stadt, die über kein oder nur über ungenügend Land verfügt, ist in ihrer Handlungsfähigkeit stark beeinträchtigt und vom Tun und Lassen Dritter abhängig. Je weniger Land ein Gemeinwesen besitzt, desto weniger ist es in der Lage, seine Aufgaben selbständig wahrzunehmen und auf die Wohnraumentwicklung aktiv Einfluss zu nehmen. Unser Umgang mit dem städtischen Boden bedarf deshalb besonderer Umsicht. Wir sollten uns bewusst sein, dass unser Verhalten hier und heute weitreichende Folgen für nachfolgende Generationen hat. Auch sie möchten über eigenen Grund und Boden verfügen und die Kontrolle darüber ausüben können. Der Besitz von Boden ist Gestaltungsmacht, und er verpflichtet. Wer den öffentlichen Boden leichtfertig aus der Hand gibt, begeht Diebstahl an jenen, die nach uns diese Stadt beleben werden und gestalten wollen.

Leider ist Boden längst ein begehrtes Spekulationsobjekt geworden, bei dem nicht immer das Wohnen im Mittelpunkt steht. Mit einer geschickten Abfolge von Kauf und Verkauf lässt sich unter Umständen viel Geld machen, ohne dafür wirklich eine Arbeitsleistung erbracht zu haben. Das ist störend und insbesondere dann abzulehnen, wenn Dritte durch das Wirtschaften anderer Schaden nehmen und in

ihrer Lebensqualität in erheblichem Masse beeinträchtigt werden. Dies ist gerade bei der Bodenspekulation unwiderlegbar der Fall. Die negativen Auswirkungen sind vielfältig: Höhere Wohnkosten, eine soziale Entmischung der Quartiere und Bauland, das jahrelang brach liegt und so der Stadtentwicklung entzogen ist. Dies alles liegt nicht im Interesse unserer Stadt. Die Stadt steht angesichts steigender Wohnkosten und der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt in der Pflicht, gegen den Missbrauch des Bodens als Spekulationsgut entschieden vorzugehen. Der Stadtrat hat sich in seiner Wohnraumstrategie einem nachhaltigen Umgang mit unserem Boden ausgesprochen und ein klares Bekenntnis für den Erhalt von zahlbarem Wohnraum abgegeben. Konsequenterweise wäre deshalb, kein Land an Private mit Profitabsichten zu verkaufen. Mir ist schon klar, dass sich damit die Bodenspekulation nicht vollständig unterbinden lässt. Aber es wäre dennoch ein wichtiger Schritt in die richtige Richtung.

Die Stadt soll ihre letzten Landreserven gezielt und nachhaltig einsetzen: Für zahlbaren Wohnraum, für gemeinnützige Wohnbauträger, für die innere Verdichtung und im Interesse der Allgemeinheit. Die Stadt ist aufgerufen, ihr Land selber zu bebauen oder, falls sie die Investitionen nicht selber tätigen kann oder will, die Grundstücke im Baurecht abzugeben. Meine Motion sieht Letztgenanntes explizit vor. Mit ihrer Überweisung bekennt sich dieses Parlament klar zu einem verstärkten Einsatz des Baurechtsinstruments. Die Abgabe im Baurecht hat gegenüber dem Verkauf zahlreiche Vorteile:

- Der offensichtlichste: Das Land bleibt im öffentlichen Besitz.
- Zudem sichert die Abgabe von Boden im Baurecht der Allgemeinheit auf Jahrzehnte und Jahrhunderte hinaus einen Einfluss auf die Landnutzung ohne die private Initiative zu behindern.
- Sie sichert den kommenden Generationen ihren Handlungs- und Gestaltungsspielraum.
- Als Baurechtsgeberin profitiert die Stadt von der Wertsteigerung des Bodens.
- Eine auf Zukauf und Abgabe im Baurecht orientierte Bodenpolitik ist mittel- und langfristig jener, die Boden aus Städtischem verkauft, finanziell hoch überlegen.
- Das Baurecht kann genutzt werden, um bestimmte Nutzungen durch entsprechende Baurechtszinsen gezielt zu fördern.
- Das Baurecht hat auch für einen privaten Investor erhebliche Vorteile, da für diesen keine Kosten für den Landerwerb anfallen und der Kapitalbedarf sinkt.
- Durch den Baurechtszins entsteht Druck, ein Grundstück wirtschaftlich effizient zu nutzen.

Ich könnte noch viele weitere Vorteile nennen. Wer es lieber in Zahlen ausgedrückt haben will, dem sei gesagt, dass die Stadt jährlich Baurechtszinsen im Umfang von rund CHF 2.2 Mio. einnimmt. Dies sind fast CHF 22 Mio. in 10 Jahren und CHF 110 Mio. in 50 Jahren. Da wirken die Verkaufserlöse wie ein Klacks daneben. Wer hohe Steuern langfristig verhindern will, müsste sich klar gegen den Verkauf und für die Abgabe des städtischen Landes im Baurecht aussprechen. Dass die Vergabe im Baurecht für den Landbesitzer langfristig der lukrativere Weg ist, wissen natürlich auch private Landbesitzer mit Grips. Ich kenne zahlreiche Beispiele, wo sich Land- und Immobilienbesitzer bewusst für die Vermietung oder die Abgabe im Baurecht und gegen einen Verkauf entschieden haben. Wer langfristig und nachhaltig denkt, verkauft kein Land. Auch dann nicht, wenn der Erlös für etwas Gescheites bestimmt ist. Über das Baurecht könnte nämlich viel mehr für Gescheites ausgegeben werden.

Die Stadt Schaffhausen verkauft ihre Landreserven gegenwärtig in der Not. Die Not besteht darin, dass die Einkünfte in der laufenden Stadtrechnung derzeit zu wenig hergeben, um die notwendigen Investitionen in die Entwicklung und Zukunft unserer Stadt zu tätigen. Wegen knapper finanzieller Mittel sieht sich die Stadt gar genötigt, den Unterhalt für ihre Liegenschaften zum Teil auf die lange Bank zu schieben. Der Investitionsstau ist enorm und im Finanzplan des Stadtrates detailliert ausgewiesen. Diese missliche Lage, in der sich die Stadt zurzeit befindet, ist kein Produkt des Zufalls, sondern ein von den bürgerlichen Parteien politisch bewusst herbeigeführter Zustand. Der Stadtrat und leider auch eine Mehrheit in diesem Parlament sehen sich gegenwärtig gezwungen, das Tafelsilber unserer Stadt zu veräussern, weil die bürgerliche Seite in diesem Parlament aus ideologischen und wahltaktischen Gründen nicht bereit ist, der Stadt die für ihre Aufgaben und Investitionen notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen. Sie will damit den Stadtrat und mit ihr unsere Stadt in die Knie zwingen, um an ihrem öffentlichen Dienstleistungsangebot Abstriche zu machen. Und die Landverkäufer denken natürlich nicht zuletzt auch an das eigene Portemonnaie. Es ist schändlich, dass Personen in diesem Parlament bereit sind, die letzten Landreserven unserer Stadt zu verhöckern, nur weil sie nicht bereit sind, für die Finanzierung der geplanten Investitionen und für die Entwicklung unserer Stadt etwas mehr Steuern zu zahlen. Das ist unglaublich egoistisch, kurzsichtig und ein unverantwortlicher Diebstahl an den Generationen, die nach uns diese Stadt bewohnen und beleben werden. Dass diese Politik von Personen mitgetragen wird, die nachweislich etwas von Finanzen verstehen, zeigt, dass hier nicht Verstand, sondern Ideologie am Werk ist.

Unsere Kritik richtet sich explizit nicht an den Stadtrat, sondern an jene in diesem Parlament, die die verfehlte Finanz- und Bodenpolitik in unserer Stadt propagieren und mittragen. Der einzige Vorwurf, den ich dem Stadtrat mache, ist es, dass er sich zu wenig entschieden gegen diesen Angriff wehrt. Es ist bedauerlich, dass der Stadtrat im Wissen um seine finanziell missliche Lage bislang nicht den Mut und die Entschlossenheit aufgebracht hat, mehr Steuern vom Parlament zu fordern. Und zwar nicht irgendwann vielleicht ein bisschen, sondern jetzt und in einem Umfang, der unserer Stadt wieder Luft verschafft. Hier verstehe ich auch die Mitte nicht, die den Investitionsstau und die zunehmende Verschuldung zwar mit Bedauern zur Kenntnis nimmt, dann aber im entscheidenden Moment doch nicht bereit ist, einer Steuererhöhung zuzustimmen. Wir dürfen uns keine Illusionen machen: Solange die Stadt die Einnahmeseite nicht steigern kann, bleibt ihr nichts anderes übrig, als weiter ihr Dienstleistungsangebot einzuschränken und zur Umsetzung ihrer Vorhaben Land zu verkaufen.

Die AL unterstützt die baulichen Vorhaben des Stadtrates im Bereich der Wohnraumpolitik. Wir haben der Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung vor vier Jahren zugestimmt, weil wir mit der Stossrichtung grundsätzlich einverstanden sind und die geplanten Bauvorhaben umsetzen wollen. Wir sind für eine Entwicklung und in massvollem Umfang auch für Wachstum. Wir sind jedoch klar dagegen, diese Vorhaben durch Landverkäufe auf Kosten nachfolgender Generationen zu finanzieren.

Alle Vorhaben, die der Stadtrat in seiner Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung skizziert hat, sind auch über die Abgabe des städtischen Landes im Baurecht und über die Laufende Rechnung möglich. Wer zur Finanzierung der Vorhaben nur Landverkäufe als Option sieht, politisiert mit ideologischen Scheuklappen, oder er lässt sich von den bürgerlichen Blockadepolitikern vor den Wagen spannen. Wenn der politische Wille für eine

nachhaltige Finanz- und Bodenpolitik in diesem Rat vorhanden ist, steht der Erreichung der Entwicklungsziele und der Umsetzung der geplanten Vorhaben grundsätzlich nichts im Wege. Wir haben es in der Hand, uns aus dem finanzpolitischen Klammergriff zu befreien.

Der Stadtrat wird in seiner Begründung bestimmt ins Feld führen, dass er auf Landverkäufe angewiesen ist, um wieder Land kaufen zu können. Erstens wurde der Rahmenkredit in der Vergangenheit vor allem für den Kauf von Industrie- und Gewerbeland eingesetzt und nicht für den sozialen Wohnungsbau oder den Bau von Alterswohnungen, wie dies der Rahmenkredit für den Land- und Liegenschaftserwerb auch vorsieht. Natürlich, da war doch die Wohnbaugenossenschaft Talberg, höre ich den Stadtrat einwerfen. Ja, genau, aber diese konnte der Stadtrat auch nur deshalb kaufen, weil das Land damals im Baurecht abgegeben wurde. Ich bin mir sicher, dass nachfolgende Generationen in diesem Parlament und ausserhalb einmal ziemlich kritische Fragen zu unserem Umgang mit dem städtischen Boden stellen werden.

Dass es auch anders geht, beweist ein Blick nach Basel-Stadt: Der Regierungsrat hat am 15. Mai 2007 eine Immobilienstrategie erlassen, die für das Finanzvermögen vorsieht, dass Kanton und Einwohnergemeinde Basel grundsätzlich keinen Boden verkaufen und Liegenschaften nur im Baurecht abgeben können. Die Basler Regierung verbindet mit diesem Grundsatz das Ziel und die Absicht, die Stadt wirkungsvoll und nachhaltig gestalten zu können. Der Kanton hat seither vor allem Land gekauft und dieses insbesondere an Genossenschaften im Baurecht für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum für Familien abgegeben. Gegenwärtig sammelt ein breites Bündnis aus Basler Organisationen und Parteien Unterschriften für eine Initiative, die die regierungsrätliche Politik gesetzlich verankern will. Die "Neue Bodeninitiative" schlägt Änderungen im Finanzhaushaltsgesetz vor, wonach es dem Kanton Basel-Stadt fortan grundsätzlich verboten sein soll, Land zu verkaufen. Immobilien sollen grundsätzlich nur noch im Baurecht abgegeben werden dürfen. Eine Ausnahme von diesem Verkaufsverbot bietet eine Regelung, die einen Verkauf dann möglich macht, wenn innerhalb einer Frist ein Ersatzgrundstück gekauft wird. Zu den Initianten gehören neben dem Basler Mieterinnen- und Mieterverband auch verschiedene Stiftungen, EVP, SP, Grüne Partei, JUSO und Junges Grüne Bündnis Nordwest. Soweit eine Entgegnung auf den allfälligen Vorwurf, das Verbot, Land im Volkseigentum zu verkaufen, sei ein völlig unmögliches Anliegen einer linken Splitterpartei.

Ich möchte an Ihr Verantwortungsbewusstsein appellieren und bitte Sie, meine Motion dem Stadtrat zu überweisen. Mit Ihrer Stimme setzen Sie die Weichen für eine nachhaltige Boden- und Finanzpolitik. Sie helfen mit, dass der Boden, der heute im Besitz der öffentlichen Hand ist, Volkseigentum bleibt.

Ich möchte an dieser Stelle signalisieren, dass ich bereit bin, Kleinstgrundstücke bis zu einem Wert von CHF 200'000.-- vom Verkaufsverbot auszuklammern, wenn dies die Chancen erhöht, dass die Motion an den Stadtrat überwiesen wird. Für weitere Kompromisse im Sinne der Motion bin ich offen. "

#### **SR Peter Neukomm**

#### **Stellungnahme des Stadtrats**

"Erlauben Sie mir vorab einige generelle Bemerkungen, da die vier AL-Vorstösse eng zusammenhängen und sich mehrere Argumente und Behauptungen in allen Vorstössen wiederholen. Deshalb versuche ich, die Gemeinsamkeiten in einem

allgemeinen Vorspann abzuhandeln und in einem zweiten Schritt konkret zum ersten Vorstoss "Bodenspekulation stoppen. Kein Verkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck" Stellung zu nehmen. Wir haben soeben gehört, dass die Motionäre offensichtlich in ihrem Anliegen etwas zurückgekrebst sind. Es freut mich, dass Vernunft einkehrt. Aber ich kann Ihnen vorweg schon sagen, dass mir dies noch nicht genügt.

Generelle Vorbemerkungen zu AL-Vorstössen zur städtischen Bodenpolitik:

Die Vorstösse der AL zielen auf eine Änderung der städtischen Boden- und Wohnraumpolitik ab. Sie fordern im Wesentlichen, dass die Stadt weiterhin eine aktive Bodenpolitik betreibt, indem sie Land kauft. Dahinter steht auch der Stadtrat, und dies will auch ich. Hingegen sollen Landverkäufe nicht mehr möglich sein. Land soll nur noch im Baurecht an Private mit gemeinnützigem Zweck abgegeben werden. Verkaufserlöse sollen nicht mehr zur Mitfinanzierung von Landkäufen verwendet werden dürfen. Stattdessen sollen hierzu künftig nur noch die Baurechtszinsen zweckgebunden eingesetzt werden.

Als Begründung und Legitimation für den verlangten Kurswechsel in der Bodenpolitik berufen sich alle AL-Vorstösse auf die Volksabstimmung vom 9. Juni 2013, in welcher der städtische Souverän den Verkauf der Landparzelle Hohberg mit einem hauchdünnen Mehr von nur 121 Stimmen abgelehnt hat. Die AL pickt diesen einen Volksentscheid heraus und interpretiert ihn als "Feuerprobe für die städtische Landverkaufspolitik". Mit diesem Votum habe das Volk *implizit* auch weiteren Landverkäufen eine Absage erteilt.

Der Stadtrat teilt diese Interpretation der Volksabstimmung vom 9. Juni 2013 nicht. Er weiss nicht, wer sie zu einer "Feuerprobe für die städtische Landverkaufspolitik" erklärt haben soll. Der Stadtrat jedenfalls nicht. Zudem gibt es weder eine städtische noch eine stadträtliche "Landverkaufspolitik", wie dies im Vorstoss formuliert wird. Vielmehr ging es bei diesem Volksentscheid um einen Verkaufsbeschluss des Grossen Stadtrats vom 2. April 2013, gegen den das Referendum ergriffen wurde.

Die Aussage, mit diesem Votum habe das Volk *implizit* weiteren Landverkäufen eine Absage erteilt, hinkt schon unter Berücksichtigung der Tatsache, dass derselbe Souverän knappe drei Monate später, nämlich am 30. August 2013, dem Verkauf der Liegenschaft Artilleriestrasse 12 - 18 mit einem Stimmenüberhang von 547 Stimmen - also wesentlich deutlicher als bei der Ablehnung des Verkaufs der Parzelle Hohberg - zugestimmt hat. Die AL verschweigt zudem bewusst weitere Volksabstimmungen, mit welchen die aktuelle städtische Boden- und Wohnraumpolitik von den Stimmberechtigten bestätigt worden ist. Hierzu später mehr.

Die städtische Land- und Wohnraumpolitik stützt sich auf das Leitbild der Stadt ab, die Legislatorschwerpunkte 2013-2016, die überarbeiteten Grundsätze der Wohnraumentwicklung (Wohnraumstrategie 2014), auf den Beschluss der Einwohnergemeinde über einen Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb vom 15. März 1998, die erneuerten Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt im Baurecht vom 18. September 2012 sowie auf die Immobilienstrategie vom 23. März 2010. Diese Grundlagen wurden anlässlich der Debatte über die Motion Flückiger/Simmler vom 4. März 2014 ausführlich zitiert. Es wird deshalb auf das entsprechende Ratsprotokoll verwiesen.

Der Stadtrat hat in der letzten Legislatur seine strategischen Überlegungen für die

Immobilienbewirtschaftung überarbeitet. Dabei kam es zu einem Paradigmenwechsel. Dieser betrifft die Abgabe von Kleinliegenschaften zu Wohnzwecken an Private.

Sie stehen aus drei Gründen nicht mehr im Fokus der stadträtlichen Bodenpolitik:

1. Weil ihre Wirkung auf die Stadtentwicklung bescheiden ist,
2. damit kein wesentlicher Einfluss auf den Liegenschaftenmarkt zu erzielen ist, insbesondere, weil sie sich weder für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben noch für den gemeinnützigen Wohnungsbau eignen und
3. ihre Rücknahme ins städtische Eigentum finanziell uninteressant ist. (Stichworte: Heimfallentschädigung und eingeschränkter Verwendungszweck von bereits überbauten Liegenschaften).

Der Stadtrat hat betont, dass dieser Paradigmenwechsel keinesfalls eine Absage an eine aktive Baurechtspolitik darstellt, was ich an dieser Stelle nochmals betonen möchte. Nur soll ihr Schwerpunkt künftig vor allem auf der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus, der Schaffung von Alters- und Generationenwohnungen sowie der Schaffung respektive dem Erhalt von Arbeitsplätzen liegen. Hier macht auch die Verbilligung des Landwerts Sinn. Weil in diesen Bereichen die Potentiale und Hebelwirkungen wesentlich grösser sind, hat der Grosse Stadtrat mit der Verabschiedung der neuen Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt im Baurecht am 18. September 2012 diese Stossrichtung unterstützt. In der Immobilienstrategie wurde wie folgt formuliert: *"Baurechte für Kleinliegenschaften und Einfamilienhäuser sollen in der Regel nicht im Baurecht abgegeben, sondern das Land soll direkt verkauft werden, da eine Rücknahme ins Eigentum der Stadt politisch und finanziell uninteressant ist."*

Im Rahmen dieses Strategiewechsels wurden die 192 privaten Baurechtsgrundstücke überprüft. Am 2. April 2013 hat der Grosse Stadtrat 51 dieser zum Teil sehr kleinen Parzellen als entbehrlich taxiert. Da für drei dieser Grundstücke - Hohberg, Artilleriestrasse 12 - 18 und Moserstrasse 25 + 27 - ein Wert von über CHF 2 Mio. geschätzt wurde, unterstanden die Verkaufsbeschlüsse des Stadtparlaments dem fakultativen Referendum. Gegen den Verkauf der Parzellen Hohberg und der Artilleriestrasse 12 - 18 wurde dieses auch ergriffen, mit unterschiedlichem Ausgang der Volksabstimmungen.

Die als entbehrlich beurteilten Baurechtsgrundstücke wurden und werden den Baurechtsnehmern zum Kauf angeboten, und zwar zum Marktwert. Es handelte sich um Grundstücke, für die langfristig keine im öffentlichen Interesse stehende neue Nutzung absehbar ist, das heisst, die aufgrund ihrer Lage und Grösse von keiner besonderen Bedeutung für die künftige Entwicklung unserer Stadt sind. Die Erlöse aus diesen Verkäufen werden dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben. Dieser ermöglicht es dem Stadtrat, flexibel und rasch zu reagieren, wenn Liegenschaften angeboten werden, die sich als Reserve zur Abgabe im Baurecht (Wirtschaftsförderung), zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse sowie zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen eignen. Das wurde vom Stimmvolk am 20. Oktober 1991 (erster CHF 12 Millionen-Rahmenkredit) und insbesondere am 15. März 1998 (zweiter CHF 12 Millionen-Rahmenkredit) beschlossen. Mit der Annahme der revidierten Stadtverfassung am 25. September 2011 hat das Volk diese Regelung letztmals bestätigt. Es hat damit den Mechanismus dreimal bewilligt, den die AL heute bekämpft: Nämlich, dass mit dem Erlös aus Verkäufen von Grundstücken und

Liegenschaften, die nicht oder nicht mehr wichtig für die Stadt sind, der Erwerb anderer Objekte, welche den im Beschluss erwähnten Zielsetzungen entsprechen, mitfinanziert werden kann. Wenn das Volk gewollt hätte, dass gar kein Land respektive keine Liegenschaften verkauft werden dürften, hätte es dem Rahmenkredit nicht zugestimmt. Wenn keine Verkäufe mehr möglich wären, würde der Rahmenkredit auch nicht mehr alimentiert. Für Liegenschaftenkäufe über CHF 1 Mio. müssten dann zwingend immer Vorlagen ans Parlament erstellt werden. Dies würde vor allem massiv erschweren, im Immobilienmarkt rasch genug reagieren zu können, um sich wichtige Grundstücke für die Stadt zu sichern. Und die Stadt wendet diese Praxis bereits an. Sie werden es gerade im Jahr 2014 mit der Ihnen angekündigten Vorlage sehen, und zwar im grossen Stil. Wir haben beschlossen, in diesem Jahr zwei Wohnbaugenossenschaften mit über 64 Wohnungen zu kaufen, weil diese sonst in den freien Markt gelangt wären. Die Genossenschafter sind an die Stadt gelangt. Da wir das Vorkaufsrecht hatten, haben wir uns den Kauf gesichert. Damit ist der Tatbeweis erbracht. Es macht keinen Sinn, kleine Einfamilienhäuser für unsere Nachwelt zu behalten. Und dies sollten auch die Motionäre wissen, und es läge wohl kaum im Sinne der Urheber der heute zu behandelnden Vorstösse.

Stellungnahme des Stadtrats zur Motion Andi Kunz "Kein Verkauf von städtischem Land an Private ohne gemeinnützigen Zweck":

*Die Motionäre verlangen, dass gesetzliche Anpassungen vorzunehmen seien, damit künftig keine städtischen Grundstücke mehr an Private ohne gemeinnützigen Zweck verkauft werden dürfen. Als Begründung führen sie an, in Schaffhausen sei derzeit eine überhitzte Immobilienmarktsituation zu beobachten:*

Diese Analyse des Motionärs ist falsch. Wie ich bereits in der stadträtlichen Antwort auf die Motion Flückiger/Simmler am 4. März 2014 ausgeführt habe, sehen das alle Immobilienspezialisten und auch das Amt für Grundstückschätzung des Kantons anders. Richtig ist hingegen die Feststellung des Motionärs, dass in Schaffhausen mit Liegenschaften noch gute Renditen zu erzielen sind. Hingegen stimmt seine Ableitung nicht, dass deswegen die Preise für Mietwohnungen in der Stadt stark angestiegen seien, was zu einem Verdrängungseffekt und einer Entmischung der Quartiere führe. Der Stadtrat hat dafür keine Anhaltspunkte. Insbesondere die Bestandesmieten, die beim Grossteil aller Wohnungen gelten, sind in den vergangenen Monaten gesunken, weil der Referenzzinssatz auf ein rekordtiefes Niveau gefallen ist. Eine Erhöhung ist vorderhand nicht zu erwarten, was auch der Bericht der Credit Suisse vom März 2014 „Strukturen und Perspektiven des Schweizerischen Immobilienmarktes“ (Seite 21) prognostiziert. Dasselbe gilt für das neuste Immo-Monitoring von Wüest und Partner vom 8. April 2014, das davon ausgeht, dass aufgrund der erwarteten allgemeinen Zinsentwicklung weitere Mietzinsanpassungen in bestehenden Mietverhältnissen für das laufende Jahr sehr wenig wahrscheinlich sind.

Etwas anders sieht die Situation bei den Angebotsmieten von Neubauwohnungen aus: IAZI, eines der führenden Beratungsunternehmen im Immobiliensektor der Schweiz, das auch die Kantonalbank Schaffhausen betreut, hat hier seit 2005 ein Anstieg von etwa 19% festgestellt. Das sind etwa 2% pro Jahr. Ich habe dies ebenfalls im Rahmen der Beantwortung der Motion Flückiger/Simmler näher ausgeführt. Die Angebotsmieten sind letztes Jahr schweizweit nochmals um 3.2% angestiegen (Immo Monitoring Wüest und Partner vom 8. April 2014). Ob der Anstieg in dieser Masse anhalten und sich die Schere zu den Bestandesmieten weiter öffnen wird, ist zu bezweifeln und hängt auch stark von der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative ab. Auch wenn die Nachfrage nach Mietwohnungen

in diesem Jahr auf hohem Niveau verharren sollte, geht jedenfalls Wüest und Partner von einem schwächeren Anstieg der Mietpreise (1.4%) bei den angebotenen Wohnungen aus. Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass die Neubauwohnungen in der Stadt Schaffhausen einen kleinen Anteil am Gesamtwohnungsbestand von 18'815 Einheiten ausmachen.

*Der Motionär führt des Weiteren aus, dass die Renditeaussichten in Schaffhausen Spekulanten auf den Plan rufen würden, die mit einer geschickten Abfolge von Kauf und Verkauf sowie mit dem Bebauen der Grundstücke hohe Renditen erzielen wollten. Weil die Stadt verpflichtet sei, verantwortungsvoll mit ihrem Land umzugehen, habe sie dafür zu sorgen, dass ihr Grund und Boden nicht zu Spekulationsgut verkomme. Deshalb dürfe sie kein städtisches Land an Private mit Profitabsichten verkaufen, sondern nur noch an solche mit gemeinnützigem Zweck.*

Da es sich bei Grund und Boden um ein begrenzt verfügbares Gut handelt, mit dem ein wichtiges Grundbedürfnis der Menschen abgedeckt wird, nämlich das Wohnen, teilt der Stadtrat die Ansicht des Motionärs: Bodenspekulation ist schädlich und deshalb zu verurteilen. In diesem Punkt ist der Stadtrat mit den Motionären gleicher Meinung. Die Stadt verkauft deshalb auch kein Land an Spekulanten, wie das im Vorstoss suggeriert wird. Sie nimmt ihre soziale und gesamtwirtschaftliche Verantwortung wahr. Wenn Land verkauft wird, dann zum Zwecke einer sinnvollen Überbauung. In der Regel wird die Zielerreichung mit einer befristeten Bauverpflichtung und einer Rückfallklausel abgesichert. Oftmals werden im Hinblick auf allfällige Weiterverkäufe mittels Einräumung eines Vorkaufsrechts für die Stadt Sicherungen eingebaut. Ich erinnere in diesem Zusammenhang zum Beispiel an den Verkauf der Badeanstalt/Camping Langwiesen an die Gemeinde Feuerthalen oder an das Projekt Trenschen. Im Übrigen ist auf die Regelung von Art. 110 ff., insbesondere von Art. 120 des kantonalen Steuergesetzes, hinzuweisen, welche dazu führt, dass spekulativer Liegenschaftenhandel steuerlich bestraft wird.

Nicht einverstanden ist der Stadtrat mit dem Schluss der Motionäre, dass jeder Verkauf von Land an Private, die nicht einen gemeinnützigen Zweck verfolgen, die Bodenspekulation anheize. Das ist eine Behauptung, die nicht im Raum stehen gelassen werden kann. Nicht alle nicht gemeinnützigen Käufer respektive Verkäufer von Immobilien sind Spekulanten. Da wird die Realität schlichtweg verzerrt dargestellt, um daraus politisches Kapital zu schlagen. Gerade der Verkauf der als entbehrlich beurteilten Baurechtspartellen der Stadt an die bisherigen Baurechtsnehmer hat rein gar nichts mit Anheizen der Spekulation zu tun, denn in der Regel bewohnen diese Käufer die betreffenden Liegenschaften mit ihren Familien selbst.

Eine Einschränkung von Landverkäufen an Private mit gemeinnützigem Zweck ist dem Stadtrat viel zu eng. Wie soll denn da noch Land zum Zweck der Wirtschaftsförderung käuflich abgegeben werden können, wenn Unternehmen keine Profitabsichten mehr haben dürften? Zum Glück erzielen Gewerbetreibende und Unternehmen Gewinne, sonst würden sie ja gar nicht investieren, keine Arbeitsplätze schaffen und keine Steuern bezahlen. Auch wenn die Stadt in erster Linie über die Vergabe im Baurecht Wirtschaftsförderung betreibt, soll im Ausnahmefall die Abgabe von Land zwecks Erhalt und Schaffung von Arbeitsplätzen auch über einen Kauf möglich bleiben.

Die Einschränkung des Verkaufs von Land an Private mit gemeinnützigem Zweck ist aber auch im Bereich des Wohnungsbaus zu eng. Es gibt eben Grundstücke, die sich aufgrund ihrer Lage, Grösse und Bebauungsmöglichkeit gar nicht für den

gemeinnützigen Wohnungsbau eignen, wie zum Beispiel beim Trenschen. Für solche Objekte gibt es in der Regel auch kein Interesse seitens gemeinnütziger Trägerschaften. Man kann hier die Realität nicht einfach ausblenden. Wie sollen denn diese Baugrundstücke sonst entwickelt werden? Im Übrigen ist das Erstellen von Einfamilienhäusern kein Kerngeschäft der Stadt, und soll es auch nie werden. Zudem ist die Stadt kein wichtiger Player im Liegenschaftenmarkt. Dafür verfügen wir weder über einen genügend grossen Liegenschaftenbestand (hier teile ich die Analyse von Andi Kunz) noch über das Know-How oder die nötigen personellen sowie finanziellen Ressourcen. Deshalb überschätzen die Motionäre auch die Möglichkeiten der Stadt, wenn sie diese auffordern, korrigierend in den Wohnungsmarkt einzugreifen, wenn dieser überhitzt sei.

Die Stadt hält selber Liegenschaften im Finanzvermögen, wie zum Beispiel Altstadtwohnungen mit höherem Standard oder Ladenlokale, mit denen sie zugunsten der Stadtfinanzen eine gewisse Rendite erzielen will und auch muss. Ich verweise hierzu auf Art. 2 des Finanzhaushaltsgesetzes, das uns bei der Haushaltsführung zur Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Wir verlangen adäquate Marktpreise von den Mietern, natürlich ohne als Preistreiber aufzutreten. Dies ergibt sich aus unserer Verpflichtung, dem Vermögen der Stadt Sorge zu tragen und es zu erhalten. Insbesondere solange wir noch Fremdkapital verzinsen müssen, brauchen wir einen Ertrag aus der Immobilienbewirtschaftung. Er soll uns auch dabei helfen, unsere Kosten für die Liegenschaftenbewirtschaftung mitzufinanzieren. Dass unsere Zinsbelastungsquote aktuell negativ ist, zeigt, dass wir dies zurzeit sehr gut machen und natürlich auch von den tiefen Zinsen profitieren.

Ich verweise auch auf Ziff. 4.2 der Immobilienstrategie des Stadtrats vom 23. März 2010:

*"Da die Liegenschaften des Finanzvermögens nicht primär städtischen Raumbedürfnissen dienen, konzentriert sich deren Bewirtschaftung auf wirtschaftliche Kriterien und insbesondere auf die Ertragsoptimierung. Es werden marktkonforme Erträge und eine nachhaltige Wertentwicklung angestrebt. Die Liegenschaften weisen in der laufenden Rechnung ein positives Ergebnis aus und erwirtschaften damit einen Gewinnbeitrag an den städtischen Finanzhaushalt. "*

Nochmals: Die Stadt geht mit ihrem Land- und Liegenschaftenbestand verantwortungsvoll um, und wird dies auch in Zukunft tun. Zudem will der Stadtrat dem gemeinnützigen Wohnungsbau künftig einen höheren Stellenwert einräumen. Er hat schon mehrfach den Tatbeweis dafür erbracht, dass es ihm mit diesem Bekenntnis ernst ist. Zudem wird er noch vor den Sommerferien im Rahmen einer Vorlage darlegen, mit welchen Mitteln und Instrumenten dieses Ziel künftig erreicht werden soll. Die Einschränkung, dass nur noch Land an gemeinnützige Trägerschaften verkauft werden darf, braucht es hingegen nicht. Sie ist viel zu eng und beschneidet den bodenpolitischen Handlungsspielraum der Stadt unnötig.

Aus all diesen Gründen ersucht der Stadtrat den Grossen Stadtrat darum, diese Motion nicht erheblich zu erklären.

Abschliessend noch einige Bemerkungen zu den Aussagen des Motionärs: Wir teilen seine Meinung, dass wir zu wenig Baulandreserven haben. Wir haben vor allem Landreserven, die wir im Baurecht für Einfamilienhäuser vergeben haben, jedoch mit wenig Nutzung für die Allgemeinheit. Deshalb haben wir einen Paradigmenwechsel vollzogen und wollen damit unsere knappen Landreserven mit möglichst grossem Nutzen für die Allgemeinheit einsetzen. Mit Befriedigung habe ich zur Kenntnis

genommen, dass sich die Hauptkritik nicht gegen den Stadtrat richtet und teile sogar die finanzpolitische Einschätzung von Andi Kunz. Darauf werde ich in meiner Stellungnahme zu den nächsten Vorstössen noch eingehen. Landverkäufe sind nicht dazu da, die Laufende Rechnung zu schönen - das ist klar. Unsere ungenügende Investitionsfähigkeit ist aber auch nicht mit den Forderungen der Motionäre zu verbessern. Wir brauchen verlässliche wiederkehrende und keine einmaligen Einnahmen, um unseren Service Public finanzieren zu können. Hierzu sind wir gleicher Meinung. Leider besitzt die öffentliche Hand zu wenig Land. Vielleicht haben Sie das Tagesanzeiger-Magazin vor einigen Wochen zur Stadt Wien gelesen, die bereits zum dritten Mal zur Grossstadt Europas mit den besten Lebensbedingungen gewählt wurde. Einer der Hauptgründe liegt darin, dass über 60% des ganzen Wohnraums und des Landes der Stadt Wien gehören. Wir in Schaffhausen müssen nun aber mit unseren eigenen Ressourcen das Bestmögliche herausholen. und wir hoffen, dass Sie unsere Politik weiterhin unterstützen werden. Die Verhältnisse sind keineswegs so wie in Zürich, wo schon lange kein Normalverdiener mehr leben könnte, wenn nicht die Stadt und die Genossenschaften so viel Wohnraum zur Verfügung stellen würden. “

### **Theresia Derksen (CVP)**

### **OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

”In unserer Fraktion findet eine Minderheit den Vorstoss gerechtfertigt, weil sie überzeugt ist, dass günstiger Wohnraum gefördert werden muss und nicht jeder Quadratmeter des städtischen Grundstückbesitzes verkauft werden sollte. Boden ist eine knappe Ressource; dieses Kapital der Stadt sowie die damit verbundenen Gestaltungsspielräume sollen auch zukünftigen Generationen zur Verfügung stehen. 20% des Baulandes auf Stadtgebiet sind städtische Grundstücke. 81% dieser städtischen Grundstücke in Bauzonen sind bereits bebaut. Von den unbebauten städtischen Grundstücken sind 45% in der ZÖBAG, 40% in der Industrie-, Gewerbe- und gemischten Zone und nur 5% in der Wohnzone. Ein Teil unserer Fraktion erachtet deshalb die Forderung gerechtfertigt, keine städtischen Grundstücken an Private ohne gemeinnützigen Zweck zu verkaufen, allerdings nur mit der Ausnahme zum Verkauf von städtischen Grundstücken für einen gewerblichen Nutzen.

Die Mehrheit der Fraktion kam aber zum Schluss, dass das Anliegen, Verkäufe an Private zu verbieten, zu weit gehe. Ein Verkauf an ein Gewerbe ohne gemeinnützigen Zweck wäre ausgeschlossen. Ob eine Bevorzugung von gemeinnützigen Wohnbauträgern sinnvoll ist, soll jeweils in Abhängigkeit der Lage und Grösse der Grundstücke geprüft werden. Zu berücksichtigen ist dabei auch, ob es überhaupt gemeinnützige Wohnbauträger gibt, die sich für die jeweiligen Grundstücke interessieren. Von einem überhitzten Immobilienmarkt kann man in Schaffhausen jedenfalls nicht sprechen. Preisgünstige Wohnungen lassen sich in Schaffhausen immer noch finden.

In der heutigen Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass Baugenossenschaften von Gesetzes wegen keinen Gewinn erwirtschaften dürften. Die Genossenschaften sind teilweise auch zu klein oder zu überaltert, was die Handlungsfähigkeit einschränkt und Sanierungen erschwert.

Wie gesagt, die Mehrheit der **OeBS/CVP/EVP-Fraktion** unterstützt die Motion nicht, weil sie der Meinung ist, dass es einen gewissen Gestaltungsspielraum in Form einer aktiven Land- und Liegenschaftspolitik braucht und je nachdem auch innerhalb einer nützlichen Frist Entscheide gefällt werden können sollten. Die Immobilienstrategie des Stadtrats, wie von SR Peter Neukomm ausgeführt, macht Sinn und gewährt

auch die nötige Flexibilität. “

### **Hermann Schlatter (SVP)**

### **SVP/EDU-Fraktionserklärung**

”Zu den Aussagen von Andi Kunz: Die ehemalige Zone Hemmental umfasst 1'087 Hektaren, davon sind rund 700 Hektaren Wald und 350 Hektaren Siedlungsfläche, das heisst, Wiesen und Ackerland, darin liegt schlussendlich auch die Bauzone.

Die SVP/EDU-Fraktion lehnt die vorliegende Motion mit Vehemenz ab. Das wird Sie wenig erstaunen, haben wir uns doch schon im letzten November tatkräftig für den Verkauf der Baurechtsparzelle Artilleriestrasse eingesetzt. Mit der vom Motionär vorgeschlagenen Zweckbindung versperren wir uns den Weg für eine Weiterentwicklung der Stadt, insbesondere wird das angestrebte massvolle Bevölkerungswachstum nun vollends zur Makulatur und die lokale Wirtschaftsförderung über Mass behindert. Flexibles, vorausschauendes und dem Einzelfall gerecht werdendes Handeln wird mit dieser engstirnigen Motion verunmöglicht. Die aufgegleiste Wohnraumstrategie des Stadtrates, die auf der Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 6. Juli 2010 fusst und von diesem Rat mit 30 : 0 Stimmen, bei zwei Enthaltungen, angenommen wurde, dürfte bei Annahme dieser Motion wohl endgültig dem Altpapier zugeführt werden. Bevölkerungsschwund, Verlust von Arbeitsplätzen und eine Verhinderung sozialer Durchmischung in den Quartieren werden die Folgen sein.

Was versteht Andi Kunz unter Gemeinnützigkeit? Ich gehe davon aus, dass Andi Kunz sich bei der Gemeinnützigkeit auf die Definition in den Richtlinien zur Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht abstützt. Da heisst es in einer Fussnote: *”Als gemeinnützig gelten Organisationen, die im Interesse der Allgemeinheit und uneigennützig tätig sind, sowie Institutionen, die sich der Förderung von preisgünstigem Wohnen widmen. ”* Die von Andi Kunz ins Visier genommenen Institutionen für kostengünstiges Wohnen, insbesondere die Wohnbaugenossenschaften, gelten nämlich nach der allgemeinen Definition gerade nicht als gemeinnützig. Überhaupt ist der Begriff gemeinnützig sehr eng begrenzt. Eine gemeinnützige Institution darf keine Erwerbszwecke verfolgen, das heisst, eine wirtschaftliche Tätigkeit muss ausgeschlossen sein. Um eine wirtschaftliche Tätigkeit handelt es sich, wenn die juristische Person eine Leistung erbringt, dafür ein Entgelt annimmt und dadurch eventuell einen Gewinn erzielt. Gerade Wohnbaugenossenschaften machen dies ja, denn sie stecken den Gewinn wieder in den Unterhalt der Liegenschaften oder kaufen weitere Liegenschaften.

Damit kommen wir zu einem weiteren Problem: Welche Privaten erfüllen die Voraussetzung der Gemeinnützigkeit? So sicher wie das Amen in der Kirche ist, dass natürliche Personen nicht darunter fallen. Und spätestens seit dem Sketch „Dä schnällscht Wäg nach Worb“ wissen wir, dass Heinrich Pestalozzi schon länger nicht mehr unter uns weilt. Damit kommen nur juristische Personen in Frage. Auch hier wird der Kreis der möglichen Käufer recht eng, denn nicht jeder, der im Interesse der Allgemeinheit tätig ist, handelt auch uneigennützig, wie es die Richtlinien fordern. Ein profilierter Fussball- oder Handballclub, der Gewinn erwirtschaften muss, um seine Spieler, Trainer und die Infrastruktur zu finanzieren, erfüllt dieses Kriterium sicher nicht, auch wenn dessen Tätigkeit zweifellos im Interesse der Öffentlichkeit steht. Sie sehen, dass auch hier kein grosser Spielraum besteht und für vieles, das an sich förderungswürdig ist, aufgrund dieser sehr restriktiven Motion kein Spielraum mehr besteht.

Mit der Beschränkung auf Private mit gemeinnützigem Zweck würden wir uns aber ein weiteres Ei legen. Ein Verkauf an dem Staat nahestehende Institutionen, wie beispielsweise die Kantonale Pensionskasse oder die Gebäudeversicherung, wäre damit auch nicht mehr möglich, denn insbesondere die kantonale Pensionskasse investiert, um ihre Renten zu sichern, und dafür muss sie Gewinne erzielen. Die frühere Finanzreferentin hatte sich immer darüber beklagt, dass unsere Pensionskasse, in der nota bene auch Gelder der Stadt stecken, "ennet des Rheines" in den Wohnungsbau statt bei uns in Schaffhausen investiere. Erfreulicherweise hat sich dies mittlerweile geändert, die kantonale Pensionskasse investiert aktuell auch bei uns, jüngst im Hohlenbaum/beim Neubrunn.

Mit dieser Motion würden wir die Investitionstätigkeit der eigenen, aber auch anderer Pensionskassen endgültig verbannen. Aber gerade diese Institutionen sind wichtige Anleger, haben sie doch immer wieder in weniger attraktiven Quartieren investiert und damit zur Aufwertung beigetragen. Ganz zu schweigen von den vielen Privaten, die in den vergangenen Jahren in heruntergekommene Liegenschaften investiert oder neue Liegenschaften erstellt haben, wie zum Beispiel die Baugesellschaft "Summergarten" an der Steingutstrasse oder die Immobiliengesellschaft Felsenstieg an der Lochstrasse. Diese privaten Investoren leisten somit einen wesentlichen Beitrag zur sozialen Durchmischung der Quartiere.

Ganz abgesehen davon führt diese Motion in Einzelfällen zu abstrusen Ergebnissen. So wären zum Beispiel Arrondierungen von Grundstücken, wie sie immer wieder bei Strassenbauten oder Ähnlichem üblich sind, inskünftig nicht mehr möglich, weil der Verkauf auch nur eines Quadratmeters an einen Privaten nicht mehr möglich wäre. Die Motion ist aber auch gefährlich, denn sie verhindert, dass Land an Firmen oder KMU abgegeben werden kann, die hier Arbeitsplätze schaffen wollen oder erhalten möchten. Entgegen der Meinung der AL ist nämlich die Abgabe im Baurecht nur in bestimmten Fällen ein adäquater Ersatz zum Verkauf. Die AL hat leider noch nicht begriffen, dass es bei der Finanzierung von Neubauten oder Sanierung von bestehenden Liegenschaften ein Problem darstellt, wenn die Liegenschaft im Baurecht ist. Wir hatten bei der Vorlage betreffend Abgabe von städtischen Grundstücken den Fall eines Gewerbetriebes in der Altstadt, der von der Bank nur dann die nötige Finanzierung erhielt, wenn er seine bis anhin im Baurecht gehaltene Liegenschaft zu Eigentum erwerben konnte. Die AL scheint auch nicht zu verstehen, dass ansiedlungswillige international tätige Firmen mit unserer schweizerischen Abgabe im Baurecht nicht viel anfangen können, und ihre Muttergesellschaften ihnen vorschreiben, dass grosse bauliche Investitionen zur Absicherung auch auf eigenem Land gebaut werden müssen. Wenn Sie bei Grossprojekten die bei einem Heimfall fällig werdenden Entschädigungen seitens der Stadt in Betracht ziehen, wird es hoffentlich auch der AL klar, dass ein Verkauf im öffentlichen Interesse liegt. Denken Sie nur einmal an "Urbahn", die Stadt wäre nie und nimmer in der Lage gewesen, für eine Heimfallentschädigung aufzukommen.

Wenn wir inskünftig, wie von der AL gefordert, eine rigidere Verkaufspolitik betreiben, dann vertreiben wir ansiedlungswillige Firmen und einheimische Betriebe. Mit dieser Motion ersticken Sie Innovationsgeist und Expansion. Ja, wir verhindern neue und gefährden oder vernichten bestehende Arbeitsplätze. Genau dies nimmt die AL in Kauf, denn am liebsten wäre ihr wohl, wenn sämtliches Eigentum an Grund und Boden in staatlichem Besitz wäre, deshalb erstaunt auch nicht, dass die AL-Repräsentanten keine Mühe damit bekunden, wenn sich Partybesucher am Silvesterabend illegal in einer fremden Liegenschaft einnisten und sich zum Beispiel darin mit Graffitis künstlerisch betätigen. Schliesslich gilt auch zu bedenken, dass die

Motion nur den Verkauf an Private ohne gemeinnützigen Zweck verhindern will. Tausch oder Verpfändung wären damit aber sehr wohl noch möglich. Oder hat dies der Motionär etwa übersehen?

Zu guter Letzt möchten wir auch noch ein paar fiskalische Aspekte in die Runde werfen; der Finanzreferent hat dies bereits angetönt. Gemeinnützige Organisationen zahlen keine Steuern. Das heisst, wenn wir noch Land an solche Personen abgeben, dann profitiert die Stadt auch nicht mehr in Form von Steuern. Wenn Sie sich noch an die Ausführungen des früheren Baureferenten beim Verkauf der Wasserquelle erinnern können, dann waren für ihn diese Steuereinnahmen des potentiellen Käufers ein wichtiges Element für die Stadt. Wir würden also Land an juristische Personen abgeben, die uns steuerlich auch nichts bringen. Wahrlich eine sehr weitsichtige Haltung, die die finanziellen Interessen der Stadt vollends ausblendet.

Werden hingegen kurzfristig gehaltene Objekte von Privaten weiterverkauft und stellen sie Privatvermögen dar, greift der Fiskus mittels Grundstückgewinnsteuer mit einem progressiven Zuschlag, der bis zu 50% ausmachen kann - während den ersten 5 Jahren erhöht - zu. Davon profitiert schlussendlich auch die Stadtkasse. Werden die Objekte von Privaten gehalten und stellen Geschäftsvermögen dar, kommt die Einkommenssteuer auf Stadt-, Kantons- und Bundesebene zum Tragen. Hier sind auch teuerungsbedingte Wertsteigerungen vollständig steuerbar, dazu kommen weiter auch persönliche AHV-Beiträge von rund 10% des Gewinns. Das wird etwa der Fall sein, wenn die noch zu erstellenden Liegenschaften im Trenschen von der gleichnamigen Baugesellschaft an private Eigentümer verkauft werden.

Bemerkungen zur Begründung von Andi Kunz: Gemäss seinen Aussagen könnte die Stadt ja problemlos die Steuern erhöhen, um damit ihre Infrastruktur und den Unterhalt der Liegenschaften zu finanzieren. Ich empfehle Andi Kunz den Steuerindex der BAK-Basel (aufgeschaltet beim Steueramt des Kantons Zürich) vom Januar 2014. Dort ist nachzulesen, dass die Stadt Schaffhausen im interkantonalen Vergleich bei den Einkommen zwischen CHF 50'000.-- bis CHF 100'000.-- (Bandbreite der höchsten Anzahl Steuerpflichtiger) im hinteren Drittel liegt. Wenn wir weiterhin daran festhalten, Zuzüger aus der Schweiz nach Schaffhausen zu bringen, können wir die Steuern nicht erhöhen, sonst erreichen wir dieses Ziel nicht. Zur Aussage, die Einnahmen aus Baurechtszinsen würden massiv zur Finanzierung dieser Stadt beitragen: Der Finanzreferent hat es bereits gesagt, wir haben einen absolut tiefen Referenzzinssatz mit momentan 2%. In der Rechnung 2013 der Stadt, die heute Abend auf den Pulten aufliegt, hat die Stadt im letzten Jahr CHF 10 Mio. zu 1,62% aufgenommen - eine wahrlich grosse Marge von 0,38%.

Die **SVP/EDU-Fraktion** ersucht Sie deshalb, diese Motion abzulehnen. “

### **Patrik Simmler (JUSO)**

### **SP/JUSO-Fraktionserklärung**

”Andi Kunz zeigt in seiner Motionsbegründung eindrücklich auf, wie rar städtisches Bauland und wie wichtig dessen Besitzerhalt für den Gestaltungsspielraum unserer Stadt sind. Wir pflichten dem Motionär bei: Land ist eine besonders wertvolle Ressource, die wir nicht leichtsinnig aus der Hand geben dürfen. Es darf nicht sein, dass wir durch die äusserst ideologisch geprägte Finanzpolitik der Ratsrechte gezwungen werden, unser Land zu verkaufen, um wenigstens alltägliche Unterhaltsinvestitionen aufbringen zu können. Diese finanzpolitische Verhinderungspolitik führt zu kurzfristigen Entscheiden. Doch Landverkäufe lassen sich – im Gegensatz zu Anpassungen am Steuerfuss – nicht mehr rückgängig

machen. Darum ist eine weitsichtige Politik von Nöten; dies sind wir denjenigen, welche nach uns hier sitzen werden, schuldig.

Die Stossrichtung, welche Andi Kunz mit seiner Motion einschlägt, trägt ein Grossteil der Fraktion mit. Wir empfinden die Forderung aber als zu rigide formuliert. So kann mit dem Land, auf welchem Frau Meiers Gärtli und Herr Müllers Schöpfli steht, kaum ein sinnvolles gemeinnütziges Projekt realisiert werden. Solche Kleinstgrundstücke sollten weiterhin wie gehabt veräussert werden können. Statt eines absoluten Verkaufsverbots, wie vom Motionär vorgeschlagen, möchten wir gesunden Menschenverstand walten sehen. Es wäre natürlich wünschenswert, städtisches Land nur an gemeinnützige Wohnbauträger zu verkaufen – dies macht aber erst ab einer gewissen Fläche Sinn. Ein weiteres Problem sehen wir bei Grundstücken, die im Baurecht abgegeben sind und auf welchen Industrieanlagen stehen. Ein Heimfall könnte der Stadt eine beträchtliche Bürde auferlegen. Da dem Motionär hauptsächlich das Land für Wohnungsbau am Herzen liegt, empfehlen wir ihm, die Forderung auf Wohnzonen einzuschränken, um das Problem des Heimfalls von grossen Anlagen zu umschiffen.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass wir die Forderung im Original als zu starr beurteilen. Dem Stadtrat wären die Hände zu eng gebunden, was bedeutsame Einschränkungen in der Wohnraumentwicklung zur Folge haben könnte. Da wir aber die generelle Stossrichtung des Vorstosses unterstützen, wird die **SP/JUSO-Fraktion** einer in unserem Sinne angepassten Motion grossmehrheitlich zustimmen. “

### **Martin Egger (FDP)**

### **FDP-Fraktionserklärung**

”Die FDP/JFSH-Fraktion hat die AL-Vorstösse behandelt. Es überrascht sie wahrscheinlich nicht, dass sie dabei zum Schluss gekommen ist, die Motion nicht zu unterstützen. Die ausführliche Begründung von Andi Kunz zu Beginn seiner Motionsbegründung hat einmal mehr aufgezeigt, dass es ihm und seinen Mitstreitenden um reines Politmarketing mit gebetmühlenartigem Herunterleiern einer unflexiblen ideologisch geprägten Grundhaltung mit gezielten Fehlinterpretationen geht. Die Grundmotivation ist also in keiner Weise eine nachhaltige Wohnraum- und Bodenpolitik für nachfolgende Generationen, so, wie Kollege Kunz versucht, uns sein Anliegen zu “verklickern”.

Die **FDP/JFSH-Fraktion** unterstützt den Stadtrat, wie von SR Peter Neukomm vorgestellt, auf seinem Weg einer nachhaltigen Wohnraum- und Bodenpolitik und lehnt die Motion – wie auch die nachfolgenden Motionen - einstimmig ab. Wir bitten Sie, die Motion auch in abgeschwächter Form ebenfalls abzulehnen. “

### **Thomas Hauser (FDP)**

### **Votum**

”Ich spreche nicht direkt zur Motion, unsere Haltung dazu wurde bereits von Martin Egger dargelegt; ich lehne den Vorstoss ebenfalls ab.

Ich möchte vielmehr an dieser Stelle Andi Kunz bitten, sich in Zukunft besser zu informieren, bevor er mit dem “Zweihänder” alle bürgerlichen Fraktionen köpft. Die letzte Motion für eine Verordnung für eine moderne und attraktive Baurechtspolitik hat die FDP eingereicht, und niemand von den Linken. Beim letzten grossen Angebot zum Landverkauf vor rund 10 Jahren haben zwei Mitglieder der FDP mit der SP gestimmt und damit den Verkauf verhindert. Bevor Sie also so einen Blödsinn

behaupten und mit dem "Zweihänder" hantieren, lesen Sie ein bisschen. "

**René Schmidt (OeBS)****Votum**

"Wir sehen, wo wir zurzeit stehen, so mittendrin zwischen Zukunftsüberlegungen und Erhaltung unseres marktwirtschaftlichen Prinzips. Ich kann mir nicht vorstellen, der Motion in ihrer aktuellen Form einen speziellen Wert abgewinnen zu können. Aber ich möchte darauf hinweisen, was SR Peter Neukomm gesagt hat: Es ist positiv, dass wir Land haben; diese Tatsache möchte ich an dieser Stelle nochmals unterstreichen. Deshalb sollen wir auch sorgfältig damit umgehen und mit Verkäufen sehr vorsichtig sein. Hier hat Andi Kunz eine doch nachhaltige vorausschauende Überlegung gemacht, nur leider in etwas extremen Bandagen, die ich auch nicht ganz verstehe. Ich bin für Gewerbe, Entwicklung und Einzelfälle; auch für die Stadt entbehrliche Liegenschaften aus dem Finanzvermögen sollte man abgeben können. Deshalb wäre es erfolgreicher, kleinere Schritte anstatt grosser Weitsprünge zu machen, was zu speziellen Sympathien für einen Vorstoss beiträgt. Grundsätzlich enthält der Vorstoss positive Bereiche: Tausch von Grundstücken, Miteinbezug von gemeinnützigem Wohnungsbau sowie sorgfältiger Umgang mit Verkäufen. Die Stadt ist kein Immobilienhändler; es gibt genug professionelle Betriebe, welche diese Tätigkeit wahrscheinlich viel besser machen, und zudem braucht es keinen weiteren Marktteilnehmer, welcher die Preise in die Höhe treibt. Insofern ist für mich die Motion nicht ganz geglückt, aber gewisse Sympathien für die Überlegungen hege ich auf jeden Fall. "

**Iren Eichenberger (OeBS)****Votum**

"Es geht mir ähnlich wie René Schmidt. Andi Kunz spricht als Vertreter der kommenden, das heisst, der jetzt aktiven Generation, die Familien gründen und ihre Kinder gross ziehen möchten. Dies alles ist ja in unserem Interesse. Ich mag daher den Vorstoss nicht einfach ablehnen, auch wenn mir in der Formulierung nicht alles gefällt. Von einem Vertreter der gleichen Generation habe ich jetzt aber gehört, dass die SP/JUSO-Fraktion eine Idee hätte, wie der Vorstoss umformuliert werden müsste. Habe ich dies richtig verstanden? Mir fehlt dieser konkrete Vorschlag, der für mich allenfalls eine Alternative wäre, der ich zustimmen könnte.

Nach den fundierten Ausführungen von SR Peter Neukomm muss ich gestehen, die Motion in ihrer aktuellen Form nicht annehmen zu können. Natürlich, die Immobilienstrategie des Stadtrats ist ehrlich gemeint und formuliert, aber letztendlich steht und fällt sie mit der Interpretation, wie sie eben gelebt wird, was wiederum mit der Integrität der Verantwortlichen, die dannzumal am Handeln sind, zu tun hat. Auch wenn wir unserem Stadtrat ein langes Leben wünschen, aber lebenslänglich wird er seiner Strategie nicht nachleben können. Ich bin ziemlich in der Zwickmühle und wäre froh um eine kluge Alternative. "

**Andi Kunz (AL)****Schlusswort**

"Ich habe viel aufgeschrieben, aber ich erspare mir, auf Ihre Kritik nochmals zu reagieren, da ich mich vermutlich nur wiederholen würde. Auf den Wunsch von Iren Eichenberger möchte ich allerdings eingehen und ihr einen Kompromissvorschlag unterbreiten, wie er auch im Sinne meiner linken Ratskollegen ist. Ich mache beliebt, den Motionstext wie folgt (kursiv geschrieben) abzuändern:

"Der Stadtrat wird beauftragt, die gesetzlichen Anpassungen vorzunehmen, damit

zukünftig keine städtischen Grundstücke *in der Wohnzone* mehr an Private ohne gemeinnützigen Zweck verkauft werden dürfen. *Grundstücke bis zu einem Wert von CHF 200'000.-- sind ausgenommen*".

Ich hoffe, Sie können der Motion in dieser Form zustimmen und bedanke mich für die spannende Diskussion. "

### **SCHLUSSABSTIMMUNG**

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 20:11 Stimmen nicht erheblich.

**Das Geschäft ist erledigt.**

### **Traktandum 3      Interpellation Leonardo Pivetta (AL) vom 14. November 2013: Bodenspekulation stoppen. Alternative Finanzierungs- strategien für eine aktive Bodenpolitik**

---

#### **Leonardo Pivetta (AL)**

#### **Begründung**

"Die Frage nach seiner Haltung zur Frage der Landverkäufe hat der Stadtrat in den vergangenen Monaten bereits mehrfach zu beantworten versucht. Wir wissen, dass einerseits mehr Grundstücke als ursprünglich geplant im Baurecht vergeben werden sollen, andererseits will der Stadtrat nicht ganz auf seine Landverkaufspolitik verzichten. In der Orientierungsvorlage war das Ziel von Landverkäufen, Land auf den Markt zu werfen, damit es mehr Land auf dem Markt hat. Da hiess es: *"Viele private Eigentümer halten Bauland als Kapitalanlage oder als Reserve. Sie sind nicht in der Lage oder nicht willens, das Land zu überbauen."* Und als oberstes Ziel wurde genannt: Stagnation überwinden. Inzwischen hat die private Bautätigkeit auf dem Gebiet der Stadt kräftig angezogen, so dass die Stagnation als Thema in den Hintergrund getreten ist. Vielleicht wurde dem Stadtrat auch bewusst, dass die Stadt ihre Rolle bei der Überwindung der Stagnation am besten wahrnehmen kann, indem sie sich auf jene Bereiche fokussiert, in denen die grössten Defizite bestehen, wie etwa im Bereich der Alterswohnungen und des genossenschaftlichen Wohnbaus – also mit dem Instrument der Baurechtsvergabe anstatt des Landverkaufs.

Gemäss der überarbeiteten Wohnraumstrategie dienen Landverkäufe in Zukunft in erster Linie dazu, Investitionen zu finanzieren. Zwar heisst es im Strategiepapier: *"Strategisch weniger wichtige Liegenschaften werden zur Äufnung des Rahmenkredits oder des Wohnraumentwicklungsfonds verkauft."* Das ist aber keine Abwägung, die von Fall zu Fall gemacht wird. Die Landverkäufe, über die wir in nächster Zeit diskutieren werden, betreffen Grundstücke, die in der Orientierungsvorlage erwähnt sind. Diese Verkäufe werden gemäss Fondsreglement dem Wohnraumentwicklungsfonds zugeordnet. Zwar könnten wir uns als Parlament darüber hinwegsetzen und bei einer Verkaufsvorlage beschliessen, den Ertrag dem Rahmenkredit gutzuschreiben. Aber die Bereitschaft dazu scheint bei den meisten von Ihnen eher gering zu sein. Im Fondsreglement heisst es weiter, dass bei der Fondsauflösung das Restguthaben dem Rahmenkredit gutgeschrieben wird. Aber auch diese Möglichkeit ist wohl eher theoretisch, denn, wenn das Geld erst einmal im Fonds gelandet ist und für Investitionen zur Verfügung steht, ohne dass damit die Rechnung belastet wird, werden sicher genug Ideen da sein, um den Fonds bis auf den letzten Franken zu räumen. Schliesslich sind wir uns alle einig, dass in der Stadt

ein Investitionsstau besteht.

Zur zweiten Frage der Interpellation können wir im überarbeiteten Strategiepapier lesen: *Die Stadt erwirbt aus dem Rahmenkredit Liegenschaften zur Umsetzung strategischer Ziele.* Und auch mit dem von SR Peter Neukomm angekündigten Kauf weiterer Genossenschaftsliegenschaften bestätigt der Stadtrat, an einer aktiven Landerwerbspolitik festhalten zu wollen.

Damit kommen wir schon zur dritten und entscheidenden Frage der Interpellation: Wie soll die Landerwerbspolitik in Zukunft finanziert werden? Wir können feststellen, dass die bisherige Geldquelle des Rahmenkredits für Land- und Liegenschaftenerwerb zu versiegen droht. Dem Rahmenkredit wurden bisher die Erträge aus Landverkäufen gutgeschrieben. Diese Landverkäufe finden, wenn es nach der AL geht, in Zukunft nicht mehr statt. Wenn der Rest des Parlaments sich durchsetzt, wird zwar Land verkauft, aber der Ertrag daraus wird dem Wohnraumentwicklungsfonds zugewiesen und zur Finanzierung von Investitionen genutzt. In beiden Fällen fehlen dem Rahmenkredit zukünftig die Mittel, um langfristig eine aktive Landerwerbspolitik zu ermöglichen. Der Vollständigkeit halber muss noch erwähnt werden, dass dem Rahmenkredit noch ein vielleicht letztes Mal Geld gutgeschrieben werden könnte, wenn der bereits beschlossene Verkauf von Baurechtsgrundstücken während der dafür gesetzten Frist von fünf Jahren realisiert wird.

In der Orientierungsvorlage hiess es, dass der Rahmenkredit für den Land- und Liegenschaftenerwerb weitergeführt und bei Bedarf mit neuen Einlagen versorgt wird. Unsere Befürchtung ist, dass dieser Bedarf sich mittelfristig einstellen wird, und wir uns die Frage stellen müssen, wie die Landerwerbspolitik der Stadt langfristig finanziert werden soll. Einen Vorschlag dazu macht die AL heute mit der Motion zur Zweckbindung der Baurechtszinsen. Da der Stadtrat diesem Vorschlag kritisch gegenüber steht, freue ich mich zu hören, mit welchen Mitteln er seine Landerwerbspolitik zukünftig finanzieren will. Sollte der Stadtrat diese Befürchtungen nicht teilen, wären wir erst recht froh um seine Ausführungen. “

### **SR Peter Neukomm (SP)**

### **Stellungnahme Stadtrat**

”Zuerst bedanke ich mich für das beim letzten Traktandum an den Tag gelegte Vertrauen in den Stadtrat, dass wir auch in Zukunft sorgsam mit den städtischen Liegenschaften umgehen werden. Es sind keine Lippenbekenntnisse; dies kann ich Ihnen versichern, denn Sie können uns beim Wort nehmen.

Ich spreche zuerst zu den drei in der Interpellation gestellten Fragen, auf die letzten mündlichen Aussagen werde ich am Schluss meiner Ausführungen eingehen. Zu den drei Fragen der Interpellanten:

*1. Teilt der Stadtrat die Auffassung, dass das Votum der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger vom 9. Juni 2013 eine Absage an die Landverkaufspolitik des Stadtrats war?*

Der Stadtrat teilt diese Auffassung nicht. Ich verweise auf meine einleitenden Ausführungen.

*2. Hält der Stadtrat an seiner Strategie fest, eine aktivere Landerwerbsstrategie zu verfolgen?*

Ja, wir halten an dieser Strategie fest, und ich verweise hierzu auf die

Immobilienstrategie des Stadtrats vom 23. März 2010 sowie auf meine Ausführungen zur Motion Flückiger/Simmler. Wir haben ein klares Bekenntnis zu einer aktiven Landerwerbspolitik abgelegt, insbesondere zur Schaffung von Arbeitsplätzen (Wirtschaftsförderung) und zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums. Daran halten wir fest.

*3. Wenn ja, wie gedenkt der Stadtrat diese Strategie in Zukunft zu finanzieren?*

Wir gedenken, dies so zu finanzieren, wie wir das in der Vergangenheit immer getan haben: Mittels eigenen und fremden Mitteln. Es gibt ja keine explizit parkierten Gelder in einem „Kässeli“, die wir für diesen Zweck einsetzen können. Es gibt nur den Rahmenkredit, der uns den nötigen kompetenzmässigen Spielraum verschafft. Die Finanzierung muss also aus der Stadtkasse bewältigt werden. Entweder hat es dort liquide Mittel oder wir müssen dafür Fremdgelder aufnehmen.

Die Verkaufserlöse von einzelnen Liegenschaften, die in der Abstimmungsvorlage aufgeführt waren, fliessen in den Wohnraumentwicklungsfonds. Alle andere Verkaufserlöse beeinflussen nach wie vor den Rahmenkredit. Ich sehe es deshalb nicht so wie Leonardo Pivetta, dass der Rahmenkredit aufgrund des Wohnraumentwicklungsfonds nicht mehr alimentiert wird. Vielleicht habe ich etwas falsch verstanden oder es stehen diesbezüglich Missverständnisse im Raum. Die 51 entbehrlichen Liegenschaften fliessen *alle* in den Rahmenkredit, auch sämtliche weiteren Verkäufe anderer Liegenschaften. Ich kann deshalb die Bedenken nicht nachvollziehen.

Aus diesen Gründen ersucht der Stadtrat den Grossen Stadtrat, diese Interpellation nicht erheblich zu erklären. “

**Leonardo Pivetta (AL)**

**Schlusswort**

”Besten Dank an SR Peter Neukomm für seine Ausführungen. Die Befürchtungen haben eventuell etwas abgenommen. “

**Das Geschäft ist erledigt.**

**Traktandum 4**

**Motion von Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013:  
Kein Ausverkauf unserer Stadt - und erst recht nicht am  
Volk vorbei**

**Andi Kunz (AL)**

**Begründung**

”Es freut mich, Ihnen heute Abend auch noch die Motion “Kein Ausverkauf unserer Stadt – und erst recht nicht am Volk vorbei” vorstellen zu können. Die Mitunterzeichnenden und ich möchten mit der Überweisung der Motion an den Stadtrat die Stadtverfassung dahingehend ändern, dass zukünftig jeder Verkauf von städtischem Land dem fakultativen Referendum untersteht.

Gemäss Art. 25 unserer Stadtverfassung steht der Kauf, Verkauf, Tausch oder die Verpfändung von Grundstücken unter Referendumsvorbehalt, wenn ihr Wert CHF 2 Mio. übersteigt. Diese relativ hohe Referendumshürde führt dazu, dass die Stimmbevölkerung nur in den seltensten Fällen die Möglichkeit erhält, sich an der Urne zu einem Landverkauf zu äussern. Nun ist ein Landverkauf ja nicht einfach irgendein unbedeutendes Geschäft. Es geht hier immerhin um eine unwiderrufliche

Veräusserung des Volkseigentums. Ich bin einleitend ausführlich darauf eingegangen. Dass die Stimmbevölkerung über einen solch weitreichenden Entscheid in der Regel nichts zu sagen hat, ist aus unserer Sicht störend.

Im April 2013 hat der Grosse Stadtrat auf Initiative des Stadtrates beschlossen, von seiner bisherigen Baurechtspolitik Abschied zu nehmen und sich von 51 städtischen Grundstücken zu trennen, die bislang im Baurecht vergeben sind. Das sind zusammen immerhin fast 38'000 Quadratmeter Land. Lediglich zwei Grundstücke hatten einen Wert von über CHF 2 Mio. Gegen diese beiden Grundstücke konnte das Referendum ergriffen werden, was die AL zusammen mit der JUSO auch getan hat. Beim Landverkauf an der Artilleriestrasse kam es zu einer Volksabstimmung, in welcher sich eine knappe Mehrheit der Stimmbevölkerung für den Verkauf ausgesprochen hat. Vorausgegangen war ein kontrovers und sowohl von Befürwortern wie auch von den Gegnern hart geführter Abstimmungskampf.

Der geplante Landverkauf an der Moserstrasse kam nicht zustande, weil nicht alle am Baurecht beteiligten Parteien zu einem Kauf bereit waren. Ich bin mir ziemlich sicher, dass hier die Stimmbevölkerung einem Verkauf nicht zugestimmt hätte. Immerhin steht das Gebäude an einer für die Stadt und den Verkehr strategisch bedeutsamen Stelle. Einklemmt zwischen Mosergarten und Unterstadt befindet es sich unmittelbar an der Altstadtperipherie.

Im September 2012 – und damit gehe ich zeitlich einen Schritt zurück – beschloss der Grosse Stadtrat, ein weiteres Grundstück zu verkaufen. Auch hier war es der AL möglich, das Referendum zu ergreifen. Dieses kam zustande und siehe da: Bei der Parzelle Hohberg sprach sich die Stimmbevölkerung an der Urne knapp gegen den Landverkauf aus. Das Parlament hat in diesem Fall nachweislich am Volk vorbei entschieden. Auch hier ging ein intensiver Abstimmungskampf voraus.

Die Abstimmungsergebnisse brachten zum Vorschein, dass die Schaffhauser Stimmbevölkerung bei der Frage nach Landverkäufen tief gespalten ist. Es waren jeweils unterschiedliche Interessen, die zu jeweils knappen Mehrheiten in der Stimmbevölkerung geführt haben. Da ging es um Wachstumsängste, um Eigentumsfragen, um die Frage nach genügend Grünflächen, um unterschiedliche Vorstellungen darüber, welche Aufgaben durch die öffentliche Hand und welche durch Private erfüllt werden sollen; es ging um günstigen Wohnraum und um viele weitere wichtige Themen. Auch wenn das eine Resultat uns und das andere Resultat unsere Gegner zu Verlierern gemacht hat – die Diskussionen um diese wichtigen und brennenden Fragen waren insgesamt und für alle ein Gewinn. Sie führten schliesslich dazu, dass der Stadtrat seine Immobilienpolitik überdacht hat und heute gewisse Aspekte anders gewichtet. Gerade in Zeiten und zu Themen, in denen viele unterschiedliche Interessen aufeinanderprallen, viel Unsicherheit vorhanden ist und sich das Parlament nachweislich nicht auf eine Mehrheit in der Bevölkerung stützen kann, ist es wichtig und richtig, die Diskussionen nicht nur hier in diesem Parlament, sondern in einem breiteren Rahmen zu führen und, falls nötig und gewünscht, die Entscheidung an die Stimmbevölkerung zu delegieren.

Ich bin der Meinung, dass in Anbetracht der knappen Mehrheiten und der unterschiedlichen Interessen sowie angesichts der weitreichenden und in der Regel irreversiblen Folgen eines Landverkaufs für die Stadt in jedem Fall die Möglichkeit bestehen sollte, einen Landverkauf über ein Referendum der Stimmbevölkerung vorlegen zu können. Deshalb sollen alle Verkäufe von städtischen Grundstücken – unabhängig von ihrem Wert – dem fakultativen Referendum unterstehen. Immerhin

müssen dann noch innerhalb von 30 Tagen 600 Unterschriften von in Schaffhausen stimmberechtigten Personen gesammelt werden, wenn eine Volksabstimmung herbeigeführt werden will. Wer bereits für ein Referendum gesammelt hat, weiss, dass diese Aufgabe nicht ganz leicht zu bewältigen ist. Mir scheint, dass diese Barriere hoch genug ist.

Ich erlaube mir, hier eine Klammer aufzutun: Nach dem Urnengang zur Parzelle Hohberg verging kein Jahr, da tauchte das Grundstück bereits wieder in einer Vorlage des Stadtrates auf. Im Bericht und Antrag zur Motion Winzeler "Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter" vom 18. März dieses Jahres schlägt der Stadtrat vor, das Grundstück aufgrund seiner strategischen Lage in unmittelbarer Nähe des Alterswohnheims La Résidence für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt im Baurecht abzugeben. In der Vorlage betont der Stadtrat, dass er städtisches Land an geeigneter Stelle, insbesondere in der Nähe von Alterszentren, zwecks Förderung von vielfältigen Wohnformen und für das Erstellen von barrierefreiem Wohnraum im Baurecht abgeben möchte. Die Parzelle Hohberg scheint wie dafür geschaffen zu sein.

Ich glaubte zuerst, nicht richtig gelesen zu haben. Die Aussagen des Stadtrates kamen auch ziemlich überraschend, hat er doch bislang und vor allem im Abstimmungskampf mit Nachdruck betont, dass die Parzelle Hohberg für unsere Stadt keinerlei strategische Bedeutung geniesst und deshalb ohne Bedenken verkauft werden kann. Mit Verlaub, aber das ist doch nicht seriös. Ich weiss nicht, wie und nach welchen Kriterien der Stadtrat die strategische Bedeutung seiner Grundstücke festlegt, aber sein Vorgehen scheint ganz offensichtlich nicht gut durchdacht und erst recht nicht von Dauer zu sein. Wenn der Stadtrat seine Einschätzung innerhalb nur eines halben Jahres fundamental revidiert und aus einem strategisch völlig unbedeutenden Grundstück plötzlich ein für die städtische Alterspolitik strategisch besonders wertvolles Stück Land macht, dann setzt er sich dem Vorwurf aus, seine Arbeit nicht sorgfältig genug zu tun. Dieser plötzliche Sinneswandel stärkt auf jeden Fall nicht gerade das Vertrauen in diese Beurteilung, was für die Stadt entbehrlich ist und was nicht. Aus diesem Aspekt finde ich es richtig, sich auch auf die Einschätzung der Stimmbevölkerung zu verlassen. Soweit meine Begründung.

Ich möchte signalisieren, dass ich, um einem allfälligen Kritikpunkt der Gegner entgegenzukommen, bereit bin, (auch hier) kleinere Grundstücke bis zu einem Wert von CHF 200'000.-- von der Referendumsmöglichkeit auszuschliessen. Ich freue mich auf Ihre Wortmeldungen. "

### **SR Peter Neukomm (SP)**

### **Stellungnahme Stadtrat**

"Ich hoffe, dass meine Stimme bis zum Schluss durchhält, und wir alle Vorstösse am heutigen Abend beraten können, da sie thematisch eng zusammenhängen.

Der Motionstext wurde soeben relativiert, was es nicht gerade einfach macht. Offensichtlich hat man gemerkt, dass die Formulierung nicht das Gelbe vom Ei war. Ich bin trotzdem nicht für eine Überweisung der Motion zu haben und werde dies wie folgt begründen (ich gehe zuerst auf die schriftliche Begründung ein):

*Die Motionäre machen geltend, die Mehrheit des Grossen Stadtrats erliege unter dem Eindruck der Finanzschieflage immer häufiger der Versuchung, durch Verkauf von städtischem Land die Stadtfinanzen wieder ins Lot zu bringen:*

Es gibt keine Finanzschieflage in der Stadt: Wir haben das mit der gestern präsentierten Jahresrechnung 2013 einmal mehr bewiesen. Weil wir die Hausaufgaben gemacht haben und mit den anvertrauten Mitteln sehr sparsam umgehen, hat die Stadt die Laufende Rechnung im Griff. Grössere Einnahmen aus Devestitionen sind einmalig und nicht wiederkehrend. Deshalb sind sie auch nicht dazu geeignet, einen Finanzhaushalt mit einem hohen Anteil an nicht beeinflussbaren und wiederkehrenden Ausgaben nachhaltig ins Lot zu bringen. Das würde jeglicher finanzpolitischer Vernunft widersprechen. Hier stimme ich mit dem Motionär überein. Für die Finanzierung des Service Public zugunsten der Bevölkerung und für die Daueraufgabe des à jour-Haltens unserer wichtigen Infrastruktur brauchen wir genügend hohe und wiederkehrende Einnahmen. Deshalb werden Sie von mir nie hören, dass wir dies in einem Kontext stellen, wie es in der Begründung erfolgte.

*Nur in den seltensten Fällen hätten die Stimmberechtigten die Möglichkeit, Land- und Liegenschaftenverkäufen des Grossen Stadtrats etwas entgegenzusetzen. Gemäss Stadtverfassung habe das Volk nur etwas dazu zu sagen, wenn das zum Verkauf vorgesehene Grundstück mindestens CHF 2 Mio. wert sei:*

Damit beklagen die Motionäre etwas, was sie selbst und auch das städtische Stimmvolk im Jahr 2011 beschlossen haben, nämlich die Kompetenzbestimmungen der neuen Stadtverfassung. Weder in den Vorberatungen des Grossen Stadtrats - der Motionär war sogar Mitglied der Spezialkommission - noch im Abstimmungskampf zur neuen Stadtverfassung standen die Kompetenzbestimmungen zum Kauf und Verkauf von Land- und Liegenschaften in der Kritik, auch nicht von Seiten der AL.

*Die Motionäre halten fest, der Entscheid des Parlaments, eine der letzten städtischen Baulandreserven zu "verscherbeln", habe vor dem Volk keine Mehrheit gefunden:*

Ich versuche, möglichst sachlich zu bleiben, auch wenn der Text sehr polemisch ist. Damit wird suggeriert, dass das städtische Land am Hohberg billig respektive unter Wert verkauft worden wäre. Diese Unterstellung ist polemisch und wird in Abrede gestellt. Die Stadt hätte das Land zu einem realistischen, vom Amt für Grundstückschätzung überprüften Marktpreis verkauft und sicher nicht „verscherbelt“.

*Die Motionäre behaupten im Weiteren, die weitreichenden Finanzkompetenzen des Grossen Stadtrats hätten dazu geführt, dass im April 2013 beschlossen worden sei, die bewährte Baurechtspolitik aufzugeben und 51 städtische Baurechtsgrundstücke den Baurechtsnehmern zum Verkauf anzubieten:*

Ich bin eigentlich froh, dass man uns nur dies vorwirft und habe noch von keinem anderen Sündenfall gehört wie eben dem Paradigmenwechsel, den ich schon einmal erklärt habe und auf den ich nochmals eingehen werde. Diese Aussage ist so nicht korrekt: Wie ich in der Einleitung erwähnt habe, war es der Stadtrat, der im Rahmen eines Paradigmenwechsels bei seiner Immobilienstrategie den Fokus geändert hat. Er hat seine Baurechtspolitik keinesfalls aufgegeben. Mit den bescheidenen Mitteln, die wir zur Verfügung haben, sollte eine bessere Hebelwirkung für unsere Zielsetzungen - Schaffung von Arbeitsplätzen und Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus sowie des Baus von Alters- und Generationenwohnungen - erzielt werden. Künftig sollen deshalb nicht mehr Eigentümer von kleineren Wohneinheiten oder Einfamilienhäusern von Baurechten und subventionierten Bodenpreisen profitieren. Das Parlament hat diese Einschätzung geteilt und am 2. April 2013 von den 192 privaten Baurechten deren 51 als entbehrlich beurteilt, nicht zuletzt auch, weil sie sich künftig für keine andere Nutzung eignen.

*Die Motionäre machen geltend, durch diese Verkäufe würde der Stadt und künftigen Generationen Gestaltungsspielraum entzogen:*

Auch diese Aussage ist falsch: Genau bei diesen überbauten und kleinräumigen Parzellen, die mit jahrzehntelangen Baurechtsverträgen belastet sind und bei denen noch eine Verpflichtung der Stadt besteht, den Eigentümern bei einem Heimfall erhebliche Entschädigungen leisten zu müssen, ist der Gestaltungsspielraum sehr klein. Gerade deshalb hat der Grosse Stadtrat am 2. April 2013 ja beschlossen, diese Grundstücke den Baurechtsnehmern zum Kauf anzubieten.

*Zudem wird von den Motionären geltend gemacht, die Stadt verliere durch den Verkauf wiederkehrende Baurechtseinnahmen, was dem Grundsatz der Nachhaltigkeit widerspreche:*

Die jährlichen Einnahmen der Stadt aus Baurechtszinsen betragen aktuell CHF 2.165 Mio. Darin sind mit einem Ertrag von rund CHF 1.1 Mio. aber auch die gewerblich genutzten grösseren Liegenschaften enthalten. Die Zinsen der kleinen privaten Baurechte fallen nicht wirklich ins Gewicht. Meistens profitieren die Baurechtsnehmer noch von einem vergünstigten Landpreis. Zudem wird die Stadt für die Vertragsauflösungen mit ins Gewicht fallenden Verpflichtungen für Heimfallentschädigungen belastet. Ausserdem haben Baurechtsnehmer bei Baurechten, die nicht mehr verlängert werden, kein grosses Interesse mehr, in den Unterhalt der Liegenschaften zu investieren. Ein einmaliger Erlös aus einem Verkauf zu Marktkonditionen kann deshalb für die Stadt finanziell interessanter sein, insbesondere, weil das Geld aus diesen Verkäufen wieder in den Erwerb von Land und Liegenschaften investiert werden kann. Das ist nachhaltiges Wirtschaften.

*Die Motionäre führen aus, dass mit dem Ausverkauf der Stadt die Möglichkeit genommen werde, Einfluss auf die steigenden Boden- und Mietpreise zu nehmen.*

Vorweg zur Klarstellung: Es wird kein Ausverkauf betrieben. Von 191 privaten Baurechten sind vom Grossen Stadtrat lediglich 51 als entbehrlich beurteilt worden. Allen diesen Baurechtsnehmern sind unterdessen Verkaufsangebote unterbreitet worden. Verkauft werden konnten erst deren 5. Aufgrund der bisherigen Reaktionen der Baurechtsnehmer ist absehbar, dass schlussendlich höchstens etwa ein Viertel, etwa 15, verkauft werden können. Warum nicht? Eben nicht aus den von Andi Kunz angeführten Gründen, weil es nicht interessant sei, sondern weil es gerade für viele der Baurechtsnehmer viel interessanter ist, das Land im Baurecht zu behalten, da sie immer noch von den früheren sehr attraktiven Baurechtsbedingungen profitieren können und kein Druck besteht, an ihrer aktuellen Situation etwas zu verändern. Umgerechnet auf den Bestand von 191 Baurechten für Private werden es also etwa 7 - 8% sein, die verkauft werden können. Bei den meisten entbehrlichen Baurechten handelt es sich um kleinräumige Liegenschaften in Privatbesitz. Die grosse Mehrheit der anderen Baurechtsparzellen hingegen, insbesondere diejenigen, mit denen Arbeitsplätze geschaffen werden konnten oder die an gemeinnützige Trägerschaften abgegeben worden sind, bleibt auch weiterhin bei der Stadt. Wer hier von Ausverkauf spricht, negiert die Fakten.

*Die Motionäre behaupten, mit dem Verkauf eines Teils der 51 entbehrlichen Baurechtsliegenschaften werde auf eine Einflussnahme auf steigende Boden- und Mietpreise verzichtet:*

In Kenntnis der vorerwähnten Zahlen entspricht auch diese Behauptung einer Verkennung der Realitäten. Ich bitte Sie, sich zu vergegenwärtigen, dass es in der Stadt über 18'800 Mieteinheiten gibt. Wenn wir ein paar wenige Baurechtsgrundstücke an die darin wohnenden Baurechtsnehmer und nicht etwa an irgendwelche Immobilienspekulanten verkaufen, hat das 0,0% Einfluss auf die Preise

im Schaffhauser Immobilienmarkt.

*Verkäufe von städtischen Liegenschaften sollen gemäss Motion künftig unabhängig von ihrer Grösse und ihrem Wert dem fakultativen Referendum unterstellt werden:*

Heute wurde dies mit CHF 200'000.-- relativiert. Es widerspricht trotzdem dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit und ist unseres Erachtens auch demokratiepolitisch fragwürdig. Warum? Es ist unbestritten, dass in einem direktdemokratischen System die Entscheidungskompetenzen über Kompetenzzuweisungen an die zuständigen Instanzen - Exekutive, Legislative und Volk - in der Verfassung erfolgen. Dabei spielt die Tragweite des Entscheids eine massgebliche Rolle. Diese wird in der Regel finanziell beziffert. Das Volk soll vor allem bei Entscheiden von hoher Bedeutung und mit schwerwiegenden Konsequenzen für das Gemeinwesen das letzte Wort haben, nicht aber in jedem unwesentlichen Einzelfall. Dies erscheint sinnvoll, weil damit auch Exekutive und Legislative in die Verantwortung eingebunden werden, indem man ihnen gewisse abschliessende Kompetenzen zuweist. Darüber haben wir ja intensiv anlässlich der Diskussionen über die Verfassungsrevision gestritten. Alles andere wäre auch ineffizient. Dies gilt nicht nur, aber auch bei Landgeschäften. Solche sind im Übrigen regelmässig im Stadtrat traktandiert. Da geht es dann meistens um kleinere Grenzbereinigungen, Landabtausche mit Privaten, Unternehmen oder anderen Gemeinwesen zur Optimierung auch von öffentlichen Bauwerken, insbesondere von Strassen. Ich erwähne hier als Beispiele den Bau des Radwegs nach Hemmental, den Bau der A4 oder den Ausbau der S-Bahn in den Klettgau. Wenn hier jedes Mal, unabhängig vom Wert eines Grundstücksgeschäfts (auch mit der Relativierung von CHF 200'000.--), eine Vorlage ans Parlament erstellt werden muss und ein fakultatives Referendum offensteht, wäre dies völlig unverhältnismässig und würde auch diverse öffentliche wie private Bauprojekte verzögern.

Zudem entspräche es einem Misstrauensvotum gegenüber Stadtrat und Parlament, indem man ihnen die Fähigkeit absprechen würde, verantwortungsvolle Entscheide zu fällen. Aus diesen Gründen hat das Volk am 25. September 2011 beschlossen, dass Grundstücksgeschäfte ab CHF 1 Mio. vom Parlament zu beschliessen sind und solche ab CHF 2 Mio. unter das fakultative Referendum fallen. Deshalb erweist sich die Aussage der Motionäre, der Stadtrat und das Parlament hätten - unter Wahrnehmung ihrer verfassungsmässigen Kompetenzen - das Tafelsilber am Volk vorbei verkauft, als reine Polemik. Das Volk wie auch die AL haben das vor drei Jahren so gewollt, und wir haben uns daran zu halten. Zudem sind die in der Verfassung verankerten Werte bei den heutigen Bodenpreisen relativ schnell erreicht. Grössere Grundstücke insbesondere in der Bauzone, die für Wohnzwecke bestimmt sind, fallen fast immer darunter. Deshalb sieht der Stadtrat hier keinen Handlungsbedarf, die Verfassung nach nicht einmal einer Legislatur bereits wieder zu revidieren.

Aus all diesen Gründen beantragt Ihnen der Stadtrat, die Motion nicht zu überweisen, auch nicht mit der Einschränkung von CHF 200'000.--. Eine Verfassung sollte eine gewisse Beständigkeit haben und nicht nach wenigen Jahren je nach politischem Wind, der gerade weht, abgeändert werden. Bitte bleiben Sie beim bisherigen Verfassungsrecht.

Bezüglich Hohberg: Der Stadtrat hat keinen Sinneswandel vollzogen, sondern den Volkswillen umgesetzt. Nach dem Volksentscheid haben wir überprüft, welcher neuen Nutzung diese relativ kleine Liegenschaft sinnvollerweise zugeführt werden könnte, und dies auch unter Berücksichtigung der Intentionen der

Referendumsträger sowie im Sinne der Zweckbestimmung des Rahmenkredits mit Alterswohnungen. Es wird nicht viele Wohnungen geben, aber wir setzen damit den Volkswillen um. Unter strategisch verstehe ich etwas anderes; unsere Auffassung bezüglich strategische Bedeutung scheint unterschiedlich auszufallen. Wenn Sie uns aber jetzt vorwerfen, dass wir den Volkswillen umsetzen wollen, weiss ich auch nicht, was wir noch machen sollten. “

**Daniel Schlatter (SP)****SP/JUSO-Fraktionserklärung**

”Auch der **SP/JUSO-Fraktion** ist es wichtig, dass Grundstücksverkäufe sehr sorgfältig geprüft werden und, wenn möglich, im Baurecht mit entsprechenden Auflagen veräussert werden. Die Notwendigkeit dieser Motion sehen wir jedoch nicht, da hier im Rat schon öfters über entbehrliche und nicht entbehrliche Liegenschaften diskutiert wurde. Vor allem steht unsere Fraktion hinter der Stadtverfassung vom 25. September 2011, die vom Volk angenommen wurde, und lehnt daher das Ansinnen, diese zu ändern, grossmehrheitlich ab. “

**Daniel Preisig (SVP)****SVP/EDU-Fraktionserklärung**

”Die Stärkung von Volksrechten ist grundsätzlich positiv. Sie wissen, dass sich die SVP/EDU-Fraktion immer für eine Stärkung der Volksrechte eingesetzt hat. Dies vor allem darum, weil das Referendum uns Politiker vorsichtiger macht. Neue Ausgaben werden besser hinterfragt und Investitionen zielgerichteter geplant. Ich bin überzeugt, dass dies der Hauptgrund ist, warum in der Schweiz die Verwaltung schlanker und effizienter ist als in anderen Ländern.

Dieser Motion können wir aber trotzdem nicht zustimmen. Warum nicht? Die Antwort ist einfach: Bei einem Landverkauf geht es weder um eine neue Ausgabe noch um eine Investition, die es besonders kritisch zu hinterfragen gilt. Es geht darum, die Entwicklung der Stadt durch Dritte mit einem Landgeschäft zu ermöglichen: Dies können Unternehmen mit neuen Arbeitsplätzen sein oder Wohnungen für Einwohnerinnen und Einwohner.

Nun können Sie einwenden, dass für Landverkäufe ein Referendum dennoch zweckmässig ist, weil es sich – im städtebaulichen Sinn – um eine wichtige strategische Entscheidung handeln könnte. Das ist zwar richtig, allerdings dürfte dies eher die Ausnahme als die Regel sein. Und: Wir müssen uns fragen, ob ein Referendum auch für Landverkäufe unter CHF 2 Mio. verhältnismässig ist. Eine Referendumsmöglichkeit hat nämlich auch Nachteile: Die Verfahren dauern länger, sind aufwändiger, und ausserdem könnte ein "Hüslibauer" die mit einer Volksabstimmung verbundene Publizität fürchten und deshalb verzichten.

Mit dieser Motion würden Landverkäufe unnötig an Attraktivität verlieren, was für die gedeihliche Entwicklung der Stadt gefährlich ist. SR Peter Neukomm hat dies in seinem ausgezeichneten und fundierten Referat aufgezeigt - Gratulation. Der AL geht es mit diesem Vorstoss in Tat und Wahrheit wohl nicht um mehr Volksrechte, sondern um die Verhinderung von Landverkäufen. Deshalb lehnt die **SVP/EDU-Fraktion** die Motion geschlossen ab.

In diesem Zusammenhang möchten wir nochmals an die Revision der städtischen Verfassung erinnern. Damals wurde unter anderem beschlossen, dass der Grosse Stadtrat abschliessend über Kauf, Verkauf, Tausch von Grundstücken von einer bis CHF 2 Mio. entscheidet. Unter der alten Verfassung war ein fakultatives Referendum

bei CHF 400'000.-- bis CHF 1.2 Mio. vorgesehen. Diese Verfassungsänderung war das Pendant zur massiven Erhöhung der Finanzkompetenzen des Stadtrates und Grossen Stadtrates. Wir bitten Sie daher zu bedenken, dass mit der Motion von Andi Kunz das Gleichgewicht unter den einzelnen Finanzinstrumenten empfindlich gestört würde und als logische Konsequenz auch die Finanzkompetenzen wieder herabgesetzt werden müssten.

Zum Schluss muss ich noch mit zwei Falschbehauptungen der AL aufräumen:  
Erstens: Dass mit dem Verkauf von Liegenschaften die Stadtfinanzen ins Lot gebracht werden sollen – wie das der Motionär in seinem Vorstoss behauptet – ist ausserdem eine bewusste Fehlinformation. Mit dem letztes Jahr vom Stimmvolk angenommenen Fonds für Wohnraumentwicklung ist genau das ausgeschlossen.

Zweitens: Noch etwas zur Hohberg-Abstimmung: Der Motionär behauptet, das Volk hätte deshalb Nein gestimmt, weil es sich um einen Verkauf handelte und suggeriert, dass einem Baurecht zugestimmt worden wäre. Die AL ist aus unserer Sicht mit dieser Interpretation auf dem Holzweg. Die wohl entscheidende Frage war, ob die Wiese überbaut werden soll oder nicht. Die technische Frage „Baurecht oder Landverkauf“ war hingegen völlig sekundär. Was in der Hohberg-Abstimmung zum Ausdruck kam, sind Wachstumsängste. Und es ging um den "Schlittelhang aus der Kindheit", den die Herblinger nicht überbaut haben wollten. Die SVP ist froh, dass die Wachstumsprobleme, die vor allem auch auf die Zuwanderung zurückzuführen sind, jetzt auf eidgenössischer (Stichwort Masseneinwanderungsinitiative) und städtischer (Stichwort Postulat Entwicklungsstrategie) Ebene angegangen werden. “

#### **Theresia Derksen (CVP)**

#### **OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

„Hätten wir die Motion unter Traktandum 2 erheblich erklärt, wäre die Diskussion über diese Motion bereits überflüssig. Ich kann Ihnen an dieser Stelle bekanntgeben, dass sie der **OeBS/CVP/EVP-Fraktion** auch zu weit geht. Nicht jeder Verkauf eines städtischen Grundstücks soll zwingend dem fakultativen Referendum unterstehen. Die Gründe dafür hat SR Peter Neukomm ausführlich dargelegt, wie dies auch Daniel Preisig bereits feststellte. Würde man die Kompetenzen des Stadtrats und des Grossen Stadtrats schmälern, bräuchte es dann aber dieses Gremium fast nicht mehr. Die heutigen Kompetenzregelungen sind sinnvoll und genügen. Deshalb möchten wir die heute zur Diskussion stehende Motion nicht erheblich erklären. “

#### **Martin Egger (FDP)**

#### **FDP/JFSH-Fraktionserklärung**

„Die FDP/JFSH-Fraktion hat auch diesen AL-Vorstoss behandelt. Es überrascht sie wahrscheinlich nicht, dass wir auch diese Motion einstimmig nicht unterstützen. Die Diskussion über die Finanzkompetenz des Volkes, des Parlaments und des Stadtrats haben wir anlässlich der Totalrevision der Stadtverfassung im Jahr 2011 ausführlich geführt.“

Die **FDP/JFSH-Fraktion** findet die vom Volk erst kürzlich angenommenen Finanzkompetenzen - insbesondere in Bau- und Grundstückfragen - angemessen und möchte weiterhin an diesen festhalten. Wir bitten Sie deshalb, die Motion ebenfalls abzulehnen. “

**Andi Kunz (AL)****Schlusswort**

"Ich werde auf wenige Punkte eingehen, vor allem aber auf Aussagen von SR Peter Neukomm. Ja, es stimmt, die Stadtverfassung wurde am 25. September 2011 geändert, auch mit unserer Stimme. Ich war ebenfalls Mitglied der Spezialkommission. Aber ich bin der Meinung, dass, wer zu einem bestimmten Zeitpunkt A gesagt hat, nicht auch zum Zeitpunkt Y, wenn er zwischenzeitlich wegen stattgefundenener Entwicklungen zu einer anderen Einschätzung kommt, B fordern kann. Deswegen sind wir in diesem Parlament. Und ich lasse es mir nicht verbieten, eine Motion zur Stadtverfassung, auch wenn sie noch nicht so lange in Kraft ist, zu formulieren. Warum bin ich zu einer anderen Einschätzung gekommen? Dies habe ich Ihnen in meiner Begründung erklärt, weil es Abstimmungen in der Zwischenzeit gab, die klar aufzeigen, dass die Bevölkerung sehr unterschiedlicher Meinung ist und ebenso unterschiedliche Interessen in die Entscheidungen einfließen. Dies kann sowohl unsere Seite nicht für sich in Anspruch nehmen, dass sie eine Mehrheit vertritt, aber auch nicht die gegnerische Seite. Deswegen finde ich es aus demokratiepolitischer Sicht richtig, dass, wenn sich im Grossen Stadtrat kein Lager auf eine Mehrheit stützen kann, ein Geschäft dem Volk vorgelegt wird. Damit kommen die unterschiedlichen Aspekte, Interessen und Argumente dann plötzlich auf dem Tisch. Klar, Daniel Preisig hat schon recht, es ging sicherlich auch um den "Schlittelhang aus der Kindheit" und um Wachstumsängste. Aus unserer Sicht hatte die Eigentumsfrage einen grossen Stellenwert. Sehr verschiedene Interessen haben zu diesem sehr knappen Abstimmungsresultat geführt. Deswegen ist es demokratisch richtig, dass wir Geschäfte, bei denen wir unsicher sind, dem Volk vorlegen *können*. Ich spreche nicht vom obligatorischen, sondern vom fakultativen Referendum.

Zum Tonfall meiner schriftlichen Begründung: Hier gebe ich meinen Vorrednern ein bisschen recht; es war damals Abstimmungskampf. Wir befanden uns in einer Position der Stärke nach der Hohberg-Abstimmung, was uns wahrscheinlich zu einer gewissen Wortwahl beflügelte, die jetzt unseren Stadtrat in Rage versetzen. Ich habe dies hoffentlich heute etwas relativieren können. Und wenn es um das Wort "verscherbeln" geht, habe ich mir heute sehr Mühe gegeben, diesen Begriff nicht zu benutzen. Ich möchte SR Peter Neukomm daran erinnern, dass er selbst diese Wortwahl bereits in seiner Interpellation zur Veräusserung von städtischen Liegenschaften, die er 1998 einreichte, verwendete. Damals war er natürlich in einer anderen Rolle. Als Parlamentarier darf man etwas polemischer sein als ein Stadtrat.

Auf den Hohberg möchte ich nicht im Detail eingehen; meine Meinung deckt sich nicht mit derjenigen unseres Finanzreferenten - und das ist auch gut so.

Eine Aussage hat mich etwas gekränkt, nämlich, dass es ein Misstrauensvotum gegenüber dem Stadtrat sei. Ich habe ein Beispiel erwähnt, das mich nicht überzeugte, weil das Grundstück dann in der Vorlage plötzlich als strategisch wichtig bezeichnet wurde, und es aber vorher nicht war. Deswegen möchte ich dies nicht als Misstrauensvotum stehen lassen. Jetzt mache ich etwas, was ich eigentlich nicht vorgesehen hatte: Diese CHF 200'000.-- erhöhe ich auf eine Million, damit die Kompetenzen des Stadtrats nicht angetastet werden. Ich hoffe auf Ihre Unterstützung. "

**SCHLUSSABSTIMMUNG**

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in der Schlussabstimmung mit 24 : 6 Stimmen nicht erheblich erklärt.

**Das Geschäft ist erledigt.**

**Traktandum 5      Motion Andi Kunz (AL) vom 14. November 2013:  
Baurechtszinsen für die Finanzierung einer aktiven  
Landerwerbs- und Wohnbaupolitik zweckbinden**

---

**Andi Kunz (AL)**

**Begründung**

"Aller guten Dinge sind drei. Es freut mich, Ihnen auch noch die Motion "Baurechtszinsen für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik" vorstellen zu dürfen.

Wie der Titel der Motion bereits offenbart, bezweckt der vorliegende Vorstoss, die Baurechtszinsen in Zukunft zweckzubinden und sie für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik einzusetzen.

Der Stadtrat hat sich in seiner Wohnraumstrategie für eine aktive Bauland- und Liegenschaftspolitik ausgesprochen. In diesem Zusammenhang möchte die Stadt zur Umsetzung seiner strategischen Ziele Liegenschaften erwerben und den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützen. Zentrumsnahe Industriebrachen sollen entwickelt und Landreserven gezielt für Generationenwohnungsprojekte zur Verfügung gestellt werden. Mit diesen Vorhaben rennt der Stadtrat bei uns offene Türen ein. Grundsätzliche Opposition von bürgerlicher Seite war im Vorfeld der Veröffentlichung der stadträtlichen Wohnraumstrategie und auch danach nicht zu vernehmen. Ich gehe deshalb davon aus, dass die Ziele des Stadtrates in diesem Rat grossmehrheitlich Unterstützung finden. Die Frage, an der sich die Geister jedoch scheiden, ist jene, wie die Vorhaben und Aktivitäten in der Wohnraumpolitik finanziert werden sollen: Über eine Steuererhöhung? Oder über die Erlöse aus Landverkäufen?

Sie haben es heute Abend bereits mehrfach gehört: Wir sind klar gegen Landverkäufe; dies bedeutet, dass für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik andere Mittel beigezogen werden müssen. Hier bietet es sich an, auf die Einnahmen aus Baurechtszinsen zurückzugreifen. Im Rechnungsjahr 2013 - gestern frisch veröffentlicht - waren das immerhin CHF 2'165'908.75, jährlich wiederkehrend versteht sich. Das sind fast 22 Millionen in 10 Jahren. Wir schlagen vor, diese Einnahmen zweckzubinden, um sie im Sinne einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik einzusetzen. Nun mögen Sie sich fragen, wie wir uns das konkret vorgestellt haben. Darauf gebe ich Ihnen gern eine Antwort:

Die Stadt verfügt über zwei Finanzierungsinstrumente, mit denen sie eine aktive Boden- und Wohnraumentwicklung fördern kann: Zum einen den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb und zum anderen den Wohnraumentwicklungsfonds. Beide haben Vor- und Nachteile. Der Rahmenkredit geniesst den Vorteil, dass der Zweck klar umschrieben ist. Ich rufe Ihnen diesen gern in Erinnerung: Der Rahmenkredit dient der "*Beschaffung von Grundstücken und Liegenschaften als Landreserve zur Abgabe im Baurecht (Wirtschaftsförderung), zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse sowie zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen.*"

Der Nachteil des Rahmenkredits liegt jedoch in seiner Form beziehungsweise seiner Verquickung mit der Laufenden Rechnung: Die Erträge aus Land- und

Liegenschaftsverkäufen sowie von Beteiligungen an Immobilien fließen voll in die Laufende Rechnung. Dies hat zur Folge, dass sie sich auf das Rechnungsergebnis auswirken und zu falschen Interpretationen führen können. Dies geschah mit der gestern von unserem Finanzreferenten vorgestellten Rechnung 2013 und ihrem schönen Plus von 3 Millionen Franken. Wer aber genau hinschaut, sieht, dass ohne die Landverkäufe ein Defizit entstanden wäre. Das Plus ist zwar schön, aber bedingt durch mehr Landverkäufe.

Zurück zum Rahmenkredit: Sein Nachteil besteht also darin, dass das zweckbestimmte Vermögen nicht effektiv vorhanden ist, sondern bei der Verwendung in der Regel in Form von Fremdkapital aufgenommen werden muss, was zu einer weiteren Verschuldung führt. Dies führt verständlicherweise zu einer gewissen Zurückhaltung des Stadtrates im Umgang mit dem Rahmenkredit, obwohl dieses Instrument gerade in der letzten Zeit vermehrt eingesetzt wurde. Ein Fonds wäre deshalb das bessere Instrument, um eine aktive Landerwerbs- und Wohnbaupolitik zu betreiben. Der Fonds hat den Vorteil, dass das Geld nicht in die Laufende Rechnung fließt, und das Vermögen effektiv vorhanden ist.

Mit dem Wohnraumentwicklungsfonds vom 18. September 2012 hat die Stadt gestützt auf einen Volksentscheid einen solchen Fonds geschaffen. Er stellt sicher, dass künftige Einnahmen der Stadt aus Landverkäufen oder Baurechtvergaben im Zusammenhang mit dem Projekt "Zukunft Stadtleben" zielgerichtet für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen zugunsten der Wohnraumentwicklung der Stadt eingesetzt werden. Die Nachteile dieses Fonds bestehen jedoch darin, dass er auf das Projekt "Zukunft Stadtleben" beschränkt ist und der Verwendungszweck aus unserer Perspektive grossen Interpretationsspielraum hinterlässt. Was genau mit Aufwertungsmassnahmen gemeint ist, wird von verschiedenen Seiten ganz unterschiedlich interpretiert. Für uns ist es klar, dass aus diesem Fonds nicht Schulhäuser und Sportanlagen gebaut werden.

In Abwägung der Vor- und Nachteile der beiden Finanzierungsinstrumente machen wir beliebt, die Baurechtszinsen jener Grundstücke, die nicht dem Wohnraumentwicklungsfonds zugewiesen werden, zukünftig dem Rahmenkredit zuzuschreiben. Damit möchten wir den Stadtrat in der Umsetzung seiner in der Wohnraumstrategie festgehaltenen Ziele unterstützen und ihm hierfür mehr Mittel zur Verfügung stellen. Die Gelder sollen in erster Linie für den Zukauf von Land und die Abgabe desselben im Baurecht für den sozialen Wohnungsbau und für den Bau von Alterswohnungen verwendet werden. Dass in diesem Bereich Handlungsbedarf besteht, hat der Stadtrat mehrfach ausgewiesen.

Und noch ein weiteres Argument spricht für die Zuweisung in den Rahmenkredit: Mit der Schaffung des Wohnraumentwicklungsfonds werden dem Rahmenkredit die Einkünfte aus Landverkäufen weitgehend entzogen. Deshalb macht es Sinn und tut Not, die wegfallenden Einnahmen durch die Baurechtszinsen zumindest teilweise zu kompensieren. Damit bleibt sichergestellt, dass der Stadt weiterhin genügend Finanzmittel für eine aktive Landerwerbspolitik zur Verfügung stehen.

Ich hoffe, auf Ihre Unterstützung zählen zu können und freue mich nun auf Ihre Wortmeldungen. "

**SR Peter Neukomm (SP)****Stellungnahme Stadtrat**

„Zuerst noch eine persönliche Bemerkung zu Andi Kunz: Ich attestiere dem Motionär heute eine sehr sachliche Haltung, was ich sehr schätze. Er ist immer gut informiert, manchmal fast zu gut. Ich bin froh, dass er nicht noch weiter in alten Protokollen gewühlt hat. Nun komme ich zur Stellungnahme seines letzten Vorstosses, der sich allerdings nach den vorangegangenen Entscheiden wohl etwas erübrigt.

Eine Zweckbindung der Baurechtszinsen, die etwas mehr als CHF 2 Mio. pro Jahr betragen, lehnt der Stadtrat ab. Baurechtszinsen und andere Liegenschaftserträge dienen dazu, den Aufwand der Stadt für die Verzinsung von Fremdkapital und für die Bewirtschaftung ihrer Liegenschaften sowie für weitere Aufgaben im Dienste der Allgemeinheit mitzufinanzieren. Dies habe ich Ihnen bereits bei den letzten Vorstössen erläutert.

Das Volk hat sich am 15. März 1998 in der Abstimmung über den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7) klar dafür ausgesprochen, Erlöse aus Devestitionen für eine aktive Bodenpolitik zur Abgabe im Baurecht (Wirtschaftsförderung), zur Sicherstellung eigener Bedürfnisse sowie zum Zwecke des sozialen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen einzusetzen. Am 25. September 2011 hat der städtische Souverän diesen Mechanismus mit der Übernahme dieser Kompetenzbestimmung in die revidierte Stadtverfassung bestätigt. Daran haben wir uns zu halten.

Ausserdem werden mit dem vom Volk am 3. März 2013 bewilligten Fonds der Wohnraumentwicklung bereits heute Erträge aus allfälligen Verkäufen und aus Baurechtszinsen von Grundstücken, die Bestandteil des Projektes Wohnraumentwicklung sind, zweckgebunden für Infrastrukturinvestitionen und für Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung der Stadt verwendet. Es war im Rahmen der Wohnraumentwicklung nie die Meinung, dass mit diesen zweckgebundenen Erlösen periodisch wiederkehrende Infrastrukturerneuerungen wie Schulhäuser finanziert werden. Ich weiss nicht, woher die Fehlinformation kommt. Es war die Meinung, dass Infrastrukturinvestitionen getätigt werden, die aufgrund der Wohnraumentwicklung nötig werden, wie beispielsweise der Belair-Park oder der Ersatz von Fussballplätzen. Es war weder die Meinung des Stadtrats noch dieses Parlaments - davon gehe ich aus - Altersheime oder Schulen mit diesen Geldern zu finanzieren.

Rahmenkredit und Wohnraumentwicklungsfonds garantieren damit Nachhaltigkeit und Flexibilität. Eine Zweckbindung der Baurechtszinsen ist deshalb nicht nötig und zielführend. Aus diesen Gründen ersuchen wir Sie, diese Motion nicht zu überweisen.

Zur Bemerkung des Motionärs, Liegenschaftenverkäufe schönen die Laufende Rechnung: In diesem Punkt gebe ich ihm recht. Aber ich erinnere Sie in diesem Zusammenhang auch daran, dass wir in 2014 Liegenschaften kaufen werden, und zwar für relativ viel Geld. Das Blatt kann sich also wenden, und es ist auch der Sinn des Rahmenkredits, dass dessen finanzielle Mittel für Käufe eingesetzt werden. “

**Hermann Schlatter (SVP)****SVP/EDU-Fraktionserklärung**

„Mit seiner Motion will Andi Kunz erreichen, dass die Einnahmen aus Baurechtszinsen zweckbindend für die Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik eingesetzt werden. Ich spreche im Namen der SVP/EDU-Fraktion

zum vierten Streich der AL respektive zum dritten von Andi Kunz. Ich erspare Ihnen allerdings den ersten Abschnitt meiner Ausführungen, zumal die Thematik Interpretation der Hohberg- und Artilleriestrasse-Abstimmung bereits einige Male wiederholt wurde. Sicher kann festgehalten werden, dass die Bevölkerung nicht grundsätzlich gegen Verkäufe ist - dies hat die Abstimmung Artilleriestrasse deutlich gezeigt.

Was der Motionär ebenfalls nicht berücksichtigt, ist die Tatsache, dass die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger ebenfalls im letzten Jahr, nämlich am 3. März, der Schaffung eines Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen mit knapp 60% zugestimmt haben. Genau damit wird geregelt, wie Einnahmen aus Landverkäufen, die im Rahmen der Wohnraumentwicklung verkauft werden, eben erfolgt mit dem erfolgreichen Verkauf der Parzelle im Trenschen, oder aus Baurechtszinsen, wie aus der Abgabe der Flächen im Baurecht für altersgerechte Wohnungen im Schönbühl, verwendet werden. Diese Erträge werden diesem Fonds zugeführt, mit welchem Projekte, die unsere Stadt weiterbringen, bezahlt werden können. Denn der Fonds verfolgt zwei Ziele: Zum einen soll sichergestellt werden, dass die Erträge aus Land- und Liegenschaftenverkäufen sowie Baurechtsvergaben, die im Rahmen des Projekts Wohnraumentwicklung eingenommen werden, wieder für Investitionen und Aufwertungsmassnahmen im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung eingesetzt werden. Zum andern soll der Fonds gewährleisten, dass der Finanzierungsstand des Projektes Wohnraumentwicklung transparent und gut nachvollziehbar ausgewiesen wird (dies aus der Abstimmungsvorlage).

Würde dem Vorstoss des Motionärs nachgelebt, wäre dieser Fonds, der eben erst vom Schaffhauser Stimmvolks auf demokratische Weise installiert wurde, wieder aufzuheben, was wohl mehr als einer Zick-Zack-Politik unseres Rates gleichkäme - wir haben dem Fondsreglement mit 30 : 2 Stimmen zugestimmt - und einer Desavouierung des Willens der Stimmberechtigten der Stadt gleichzusetzen wäre.

Ferner ist aber auch nicht ersichtlich, was der Motionär unter der Finanzierung einer aktiven Landerwerbs- und Wohnbaupolitik versteht. Versteht er darunter auch die Finanzierung des Liegenschaftsunterhalts der stadt eigenen Mietwohnungen oder eben nur die Subventionierung, das heisst die Vergünstigung von Mieten? Ja, was für eine Sichtweise käme denn da zum Tragen? Die Sicht der städtischen Finanzbuchhaltung, die keine kalkulatorischen Kosten abbildet oder die Sicht einer Betriebsbuchhaltung? Meiner Meinung nach müsste es die zweite Sicht sein, denn für eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, die den Erfolg der stadt eigenen Liegenschaften aufzeigt, gehören eben auch die kalkulatorischen Kosten (wie Abschreibungen und Zinsen) dazu, und damit müssten die vom Motionär anvisierten Einnahmen eben auch verwendet werden dürfen. Und ob dann, nach Unterhalt und kalkulatorischen Kosten, tatsächlich noch viel übrigbleibt, bleibt in Frage gestellt. Es handelt sich um rund CHF 2,2 Mio.

Die **SVP/EDU-Fraktion** ist klar gegen eine weitere Zweckbindung der Baurechtszinsen innerhalb der laufenden Rechnung, weshalb sie die Motion entschieden ablehnt. Wo kämen wir hin, wenn für jede Einnahme, die erzielt wird, eine Zweckbestimmung definiert würde? Unsere Laufende Rechnung würde aus den Fugen geraten. Die heutige Verbuchungsweise ermöglicht uns jedes Jahr, im Rahmen des Budgets darüber zu entscheiden, wie die eingenommenen Gelder verwendet werden.

Die Motion könnte aber auch weitere Kreise auf den Plan rufen, so könnten

beispielsweise die Hundebesitzer verlangen, die Hundesteuer dürfe nur noch für das Wohlergehen ihrer Vierbeiner eingesetzt werden oder die Bootsbesitzer könnten beantragen, ihre Standgebühr dürfe nur noch für den Unterhalt ihrer Bootspfähle verwendet werden, was wohl aufzeigen würde, dass das Äquivalenzprinzip mit der eingenommenen Bootsliegegebühr ganz schön verletzt wird.

Zu den Aussagen von Andi Kunz betreffend Wohnraumentwicklungsfonds respektive Rahmenkredit: SR Peter Neukomm hat dies ebenfalls ausgeführt, dass aus dem Wohnentwicklungsfonds konkrete Entwicklungsprojekte finanziert werden, die unsere Stadt weiterbringen sollen (beispielsweise für den Rückbau des Lindli-Areals, sofern die Verlegung des Werkhofes zustande kommt, oder Aufwertungen in den Quartieren, die in der damaligen Orientierungsvorlage enthalten sind). Zum Rahmenkredit: Auch dazu äusserte sich SR Peter Neukomm. Es ist eine Tatsache, dass sich die 3 Millionen positiv auf die Stadtrechnung auswirken; aber der spezielle Mechanismus dieses Rahmenkredits liegt genau darin, dass die finanziellen Mittel im Rahmen des 24-Millionen-Kredit zweckgebunden sind. Der Verkauf der Liegenschaften fliesst nicht in die Stadtrechnung, sondern ins Finanzvermögen; es handelt sich also um eine Umschichtung innerhalb des Finanzvermögens.

Dies sind ein paar Gedanken, warum unsere Fraktion mit der Motion nichts anfangen kann. Es bleibt zu hoffen, dass der Rat ebenso entscheidet und die AL merkt, dass sie mit ihren Vorstössen auf dem Holzweg ist und kein weiterer Streich, so wie in Max und Moritz, folgen wird, und wir anderen Parteien sagen können "Gott sei Dank! Nun ist's vorbei, mit diesen üblen Vorstössen" - dies ganz nach Wilhelm Busch. "

#### **Rainer Schmidig (EVP)**

#### **OeBS/CVP/EVP-Fraktionserklärung**

"Die **OeBS/CVP/EVP-Fraktion** lehnt die Motion ab. Auf den ersten Blick scheint die Idee verlockend, den Rahmenkredit laufend zu alimentieren. Unserer Ansicht nach ist die vollständige Zweckbindung zu starr. Finanzpolitisch sind die Baurechtszinsen die Rendite auf der Finanzanlage Land, das die Stadt im Baurecht abgibt. Damit gehören diese Einnahmen, mit Ausnahme der Baurechtszinsen im Zusammenhang mit dem Fonds für Wohnraumentwicklung, ohne Zweckbindung in die Laufende Rechnung. Gerade diese sicheren Einnahmen über längere Zeit sprechen für die Vergabe von Land im Baurecht.

Aus diesen Gründen werden wir der Motion nicht zustimmen. "

#### **Urs Tanner (SP)**

#### **SP/JUSO-Fraktionserklärung**

"Wenn die AL mit einer gewissen dosierten Polemik - die sie wahrscheinlich auch von einer anderen Partei gelernt hat - ihre Sitzzahl verdoppelt, wird sie voraussichtlich - und so hoffe ich - damit auch nicht aufhören, obwohl mir der Abend heute doch etwas lang erschien. Wie läuft es in einer guten Paarbeziehung? Bevor man zu Bett geht, versöhnt man sich doch wieder. Ich bin froh, liebe AL, dass ihr die Motion belässt und nicht im Nachhinein im Rat abändert oder doppelt abändert, wie ihr es vorher im Sinne eines schlechten Beispiels gemacht habt. Diesbezüglich haben wir den Ratspräsidenten und andere Kollegen schon massiv gerügt. Nachdem Andi Kunz das vorhergehende Traktandum mit Lenin'scher Dialektik begründet hat - leider konnte ich das mit der Stadtverfassung nicht ganz nachvollziehen - ist er bei der Begründung dieses Vorstosses wieder sehr klar.

Wir schliessen uns in diesem Fall der Argumentation an, ohne sie zu wiederholen. Es

ist also nicht nötig, präventiv zu stöhnen. Wir verstehen es so, dass die Baurechtszinsen zweckgebunden werden, und diese vollumfänglich in den Rahmenkredit gehen. In den Wohnraumentwicklungsfonds fliessen nur Erträge aus allfälligen Verkäufen und Baurechtszinsen von Projekten der Wohnraumentwicklung, die zweckgebunden für Projekte im Zusammenhang mit der Wohnraumentwicklung der Stadt stehen. Wir unterstützen den Motionär einstimmig. “

**Martin Egger (FDP)**

**FDP/FJSH-Fraktionserklärung**

”Die FDP/JFSH-Fraktion hat auch diesen AL-Vorstoss behandelt. Mit der Problematik, dass mit den Erträgen oder den Ausgaben aus dem Rahmenkredit zu Verfälschungen der Stadtrechnung führen kann, sind wir einverstanden. Wir leben jedoch mit diesem Umstand und haben auch Vertrauen in die politischen Gremien, dass die jeweilige Rechnung richtig interpretiert und nicht für politische Zwecke fehlinterpretiert wird. Die enge Formulierung im Motionstext hält uns davon ab, den Vorstoss zu unterstützen.

Die **FDP/JFSH-Fraktion** wird einstimmig gegen die Überweisung stimmen. “

Der Motionär verzichtet auf ein Schlusswort.

**SCHLUSSABSTIMMUNG**

Der Grosse Stadtrat erklärt die Motion in seiner Schlussabstimmung mit 20 : 12 Stimmen nicht erheblich.

**Das Geschäft ist erledigt.**

---

**SCHLUSSMITTEILUNGEN DES RATSPRÄSIDENTEN**

**Zu Traktandum 2:**

Es wurde kein Widerspruch eines Ratsmitglieds oder eines Mitglieds des Stadtrats eingelegt. In Anwendung von Art. 34 der Geschäftsordnung hat der Grosse Stadtrat der Vorlage des Stadtrates vom 14. Januar 2014: Tempo-30-Zone Hochrahn/Langwiesen/Bruggwiesen in Hemmental im vereinfachten Verfahren antragsgemäss zugestimmt.

**Neu eingegangene Vorstösse:**

- Interpellation Dr. Cornelia Stamm Hurter, René Schmidt, Hermann Schlatter vom 6. Mai 2014: Kein Abbau des Postservice im Stadtgebiet; Standort- und Lebensqualität in allen Quartieren erhalten
- Interpellation Daniel Schlatter vom 6. Mai 2014: Erhalt der Poststellen in den Quartieren und vor allem keine Kürzung der Dienstleistungen

Die nächste Ratssitzung findet am Dienstag, 20. Mai 2014, 18 Uhr, statt.

Der **Ratspräsident** beendet die Sitzung um 20:33 Uhr.

Die Ratssekretärin:

Gabriele Behring

Schaffhausen, 27. Mai 2014