

Immobilienstrategie für die Stadt Schaffhausen

vom 23. März 2010

Inhalt

0	Einleitung	2
1	Grundlagen und Geltungsbereich	4
2	Strategische Grundsätze	6
3	Immobilienstrategie Verwaltungsvermögen	8
3.1.	Geltungsbereich und Verantwortung	8
3.2.	Ziele und Rahmenbedingungen	8
3.3.	Strategische Grundsätze	9
4	Immobilienstrategie Finanzvermögen	10
4.1.	Geltungsbereich und Verantwortung	10
4.2.	Strategische Grundsätze	10
4.3.	Bewirtschaftungsstrategien nach Teilportfolio	12

0 Einleitung

Ausgangslage

Die Stadt Schaffhausen ist Eigentümerin eines heterogenen Immobilienportfolios. Die Immobilienstrategie formuliert Leitlinien, innerhalb deren sich Aktivitäten rund um diese städtischen Immobilien abspielen. Sie definiert Grundsätze mit langfristiger Gültigkeit für Bereiche wie Unterhalt, Investitionen, Deinvestitionen, Organisation, Liegenschaftskosten etc. und sorgt dafür, dass die gesamten Leistungen im städtischen Immobilienmanagement in eine nachhaltige, gemeinsame Richtung gelenkt und aufeinander abgestimmt werden.

Damit sichert sie Kontinuität und Transparenz im Umgang mit den städtischen Immobilien. Die Immobilienstrategie wird vom Stadtrat festgelegt und dem Parlament zur Kenntnis unterbreitet.

Worum es geht

Im vorliegenden Papier sind Verantwortlichkeit, Geltungsbereich und strategische Grundsätze der Immobilienstrategie Schaffhausen beschrieben. In zwei separaten Abschnitten sind die Teilstrategien «Verwaltungsvermögen» und «Finanzvermögen» formuliert. Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, welche die Stadt Schaffhausen unmittelbar zur Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben benötigt.

Die Vermögenswerte, welche die Stadt Schaffhausen nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben benötigt, sind dem Finanzvermögen zugewiesen.

Politik

Die Stadt Schaffhausen soll ein lebendiger Ort sein und als Wirtschaftsstandort, Wohn- und Lebensraum gefördert werden. Wohnraum für alle sozialen Schichten soll erhalten bzw. gefördert werden. Beim Wohnraum muss eine ausgewogene Durchmischung des Wohnangebotes erreicht werden. Ansiedlung von Gewerbe, Dienstleistungsbetrieben und Industrie haben Priorität. Städtisches Eigentum trägt zu einer sozialverträglichen und gestalterischen Politik in der Stadt Schaffhausen bei. Aktive Begleitung und Unterstützung der Umgestaltung und Erneuerung von genossenschaftlichen Überbauungen und die Realisierung von eigenfinanzierten Wohnbauprojekten sind künftig Teil der Immobilienstrategie.

Mitteinsatz

Um die Strategie flankierend zu unterstützen oder teilweise überhaupt umsetzen zu können, braucht die Stabsabteilung Immobilien moderne Führungsmittel in Form von geeigneter Immobiliensoftware, ausgebildetem Fachpersonal, sowie einen professionellen Internetauftritt innerhalb der Homepage der Stadt Schaffhausen. Des Weiteren ist der Aufbau eines professionellen Immobilienbereiches, mit Integration der Buchhaltung, ein unerlässlicher Faktor für eine erfolgreiche Umsetzung.

Das Immobilienmanagement trägt zu einem sparsamen Umgang mit den Finanzen der Stadtverwaltung, sowie zur Steigerung der Ertragslage aus Liegenschaften bei.

1 Grundlagen und Geltungsbereich

Zweck

Die Immobilienstrategie definiert die langfristig gültigen Grundsätze für den Umgang mit städtischen Immobilien und sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine gemeinsame Richtung gelenkt und aufeinander abgestimmt werden. Sie gibt damit den Rahmen vor, an dem sich die Träger des Immobilienmanagements orientieren. Die Immobilienstrategie gewährleistet damit Kontinuität und Transparenz bei Entscheidungen im Zusammenhang mit den städtischen Immobilien.

Verantwortung

Der Stadtrat ist für die Festlegung der Immobilienstrategie verantwortlich und bringt diese dem Grossen Stadtrat zur Kenntnis. Das Baureferat und dessen Stabsabteilung Immobilien unterbreiten dem Stadtrat hierfür einen Antrag zur Genehmigung. Die Umsetzung der Immobilienstrategie obliegt den jeweiligen Eigentümervertretern. Die Betreiber und Nutzer sowie die Fachorgane «Stabsabteilung Immobilien» und «Baubüro» des Bereichs Hochbau leisten bei der Umsetzung Mitarbeit.

Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie gilt für sämtliche Hochbauten und unbebauten Grundstücke im Eigentum der Stadt Schaffhausen sowie für alle von Dritteigentümern angemieteten Objekten. Der Geltungsbereich schliesst damit Hochbauten und Grundstücke aller Referate mit ein und gliedert sich in folgende Liegenschaftstypen:

- Liegenschaften A liegen in der Verantwortung der Stabsabteilung Immobilien und umfassen u. a. Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Verwaltungsbauten, Landwirtschaftsbetriebe, Gaststätten und unbebaute Grundstücke.
- Liegenschaften B liegen in der Verantwortung der Referate, werden jedoch durch die Stabsabteilung Immobilien kaufmännisch verwaltet. Sie beinhalten hauptsächlich Bildungs- und Erziehungsbauten, Freizeit- und Kultur-, sowie Gesundheitsbauten.
- Liegenschaften C sind spezifische technische Bauten und werden vollumfänglich durch die entsprechenden Referate bewirtschaftet und unterhalten.

Tiefbauten und Waldparzellen sind nicht Gegenstand der Immobilienstrategie.

Periodische Überprüfung durch Stadtrat

Der Stadtrat überprüft die Immobilienstrategie in regelmässigen Abständen und stimmt diese mit seinen Legislaturzielen ab. Weiter überprüft er periodisch die Zuteilung der Liegenschaften zum Verwaltungs- und Finanzvermögen und nimmt gegebenenfalls Umwidmungen zwischen den beiden Vermögensmassen vor.

Erweiterung

Die Immobilienstrategie versteht sich als Dokument, das über die Jahre entwickelt wird und um langfristige, immobilienbezogene Grundsätze erweitert werden kann. Bei Erweiterungen ist auf möglichst hohe Kontinuität der bereits bestehenden Grundsätze und auf die Nachhaltigkeit zu achten. Weiter muss zwischen den neuen und bestehenden Grundsätzen Konsistenz gewährleistet sein.

Verwaltungsvermögen, Finanzvermögen

Die Liegenschaften aus dem Verwaltungs- und dem Finanzvermögen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung nach zwei verschiedenen Teilstrategien gesteuert und bewirtschaftet (Abschnitt 3 und 4). Aussagen, die auf alle Liegenschaften Anwendung finden, sind in den allgemeinen Grundsätzen formuliert (Abschnitt 2).

2 Strategische Grundsätze

Die Immobilienverantwortlichen der Stadt Schaffhausen richten ihre Tätigkeit auf die nachfolgend beschriebenen strategischen Grundsätze aus, die sowohl auf Liegenschaften des Verwaltungsvermögens als auch des Finanzvermögens Anwendung findet.

Eigentumsstrategie

Die Stadt Schaffhausen strebt bei ihren Liegenschaften eine möglichst hohe Autonomie an. Sie hält ihre Liegenschaften deshalb in direktem Eigentum und verzichtet auf indirekten Immobilienbesitz via Beteiligungsgesellschaften. Wenn immer möglich ist sie auch alleinige Eigentümerin ihrer Liegenschaften und verzichtet auf Miteigentum und Stockwerkeigentum. Sie kann Mietverhältnisse mit Dritteigentümern eingehen, wo eine Mietslösung wesentliche Kosten- und Flexibilitätsvorteile bietet. Kleinere oder temporäre Flächenbedürfnisse deckt sie ebenfalls über Mietverhältnisse mit Dritten. Einfamilienhäuser und kleinräumige Liegenschaften werden von der Stadt Schaffhausen konsequent abgestossen bzw. verkauft. Die Stadt konzentriert ihren Liegenschaftenbesitz in der Regel auf das Gemeindegebiet Schaffhausen.

Vorbildrolle

Die Stadt Schaffhausen nimmt in den Bereichen Architektur/Städtebau, Energie/Ökologie und Gesellschaft eine Vorbildrolle gegenüber privaten Liegenschaftseigentümern/Investoren wahr. Die Immobilienverantwortlichen sind ausserdem Vorbild im Verhalten gegenüber Mietern, Bürgern, Lieferanten und Mitarbeitern.

Die Stadt Schaffhausen hält in ihrem Immobilienportfolio auch Gebäude die von historischem und stadtbildprägendem Wert für die Stadt Schaffhausen sind und unterhält diese Bausubstanz aktiv.

Architektur und Städtebau

Bei Neubauten und Sanierungen leistet die Stadt Schaffhausen einen Beitrag an eine attraktive architektonische und städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt dabei die baukulturellen Werte. Sie fördert aktiv, unter Miteinbezug der Stadtbildkommission und weiterer Interessenvereinigungen, die Umnutzung und Entwicklung ehemaliger Industrie- und weiterer Areale.

Energie und Ökologie

Die Stadt Schaffhausen trägt als Energiestadt ökologischen Anliegen Rechnung. Sie reduziert den Energieverbrauch der Gebäude schrittweise durch energetische Betriebsoptimierungen und bauliche Massnahmen. Bei Neubauten und weitmöglichst auch bei Umbauten wird der Minergie-Standard eingehalten, um so die Kompatibilität zur 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen.

Gesellschaft

Die Stadt Schaffhausen nimmt im Rahmen ihrer Möglichkeiten Rücksicht auf gesellschaftliche Anliegen. Kleinräumiger, heutzutage nicht mehr nachgefragter Wohnraum, wird wenn möglich im Rahmen von Liegenschaftssanierungen durch Zusammenlegung von bestehenden Kleinwohnungen reduziert.

Mit den Wohnliegenschaften fördert sie beispielsweise gezielt Wohnraum für alle sozialen Schichten.

Organisation

Die Stadt Schaffhausen schafft eine Organisation, die effiziente Abläufe und qualitativ hochwertige Immobilienleistungen ermöglicht. Dazu werden die Rollen «Eigentümer», «Betreiber» und «Nutzer» unterschieden und die Voraussetzungen für deren optimale Zusammenarbeit geschaffen. Kooperationen mit anderen Partnern sind möglich.

Unterhaltspolitik

Die Stadt Schaffhausen kennt den Zustand ihrer Liegenschaften (regelmässige Bauzustandsanalysen) und strebt einen Soll-Zustand an, der die Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit sowie ein ansprechendes Erscheinungsbild im Innern und Äusseren gewährleistet. Dafür erstellt die Stadt Schaffhausen eine langfristig orientierte Unterhaltsplanung, die den Unterhalt zu möglichst geringem Mitteleinsatz ermöglicht, Folgeschäden verhindert und die Bewirtschaftungskosten optimiert.

Übergeordnete Finanzplanung und Investitionen

Der Stadtrat stimmt die zu ergreifenden Massnahmen im Rahmen seiner Aufgaben- und Finanzplanung mit den übrigen Investitionsvorhaben ab. Finanzielle Mittel für einzelne Investitionsvorhaben werden im Rahmen des laufenden politischen Prozesses priorisiert. Bei Investitionsentscheiden sind immer die Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus‘ der Liegenschaft – von Erstellung, über Erhalt und Betrieb bis Liquidation – angemessen zu berücksichtigen. Es wird ein gleichmässiger Einsatz von finanziellen Mitteln und Ressourcen über die Zeit angestrebt.

Transparenz und Offenlegung

Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgangs mit Immobilien verfügt die Stadt über die nötigen Informationen zu den einzelnen Liegenschaften, insbesondere zu deren Zustand und Nutzung (Zentrale Immobiliendatenbank). Sie führt eine den Bedürfnissen angepasste Liegenschaftsrechnung in einheitlicher Kostenstruktur, ein aussagekräftiges Controlling und eine Anlagebuchhaltung.

Finanzierung

Der am 15. März 1998 von den städtischen Stimmberechtigten bewilligte Kompetenz-/Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb (RSS 1050.7) wird für den Kauf von Liegenschaften verwendet. Die Erträge aus Verkäufen von Immobilien der Stadt Schaffhausen speisen diesen Kompetenzkredit. Diese Gelder werden vom Stadtrat selbständig zum Erwerb 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 eingesetzt.

Im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten soll ein Renovationskonto gebildet werden, welches aus den Mieterträgen geäufnet wird und ausschliesslich dem Unterhalt, der Instandhaltung sowie der Sanierung der städtischen Liegenschaften und deren Bausubstanz dient.

3 Immobilienstrategie Verwaltungsvermögen

3.1 Geltungsbereich und Verantwortung

Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie «Verwaltungsvermögen» definiert die strategischen Grundsätze für die städtischen Liegenschaften, welche unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und ohne diese zu beeinträchtigen nicht veräußert werden können. Die Grundsätze gelten sinngemäss auch für die von Dritten angemieteten Objekte.

Verantwortung

Die Verantwortung für die Umsetzung der Immobilienstrategie «Verwaltungsvermögen» liegt bei den Referaten als verantwortliche Nutzer der jeweiligen Liegenschaften. Die Fachorgane Stabsabteilung Immobilien als Eigentümervertreter und die Abteilung Baubüro des Bereichs Hochbau leisten Unterstützung bei der Umsetzung der Strategie.

3.2 Ziele und Rahmenbedingungen

Ziele: Nutzerbedürfnisse

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dienen in erster Linie dazu, die Stadt Schaffhausen bei der Erfüllung ihrer Kernaufgaben zu unterstützen. Vorrangige Zielsetzung an das Immobilienmanagement ist die optimale Erfüllung der Nutzerbedürfnisse zu angemessenen Kosten.

Sicherung künftiger Bedürfnisse

Die Bereitstellung und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgt einerseits nach den aktuellen Bedürfnissen der Nutzer. Andererseits werden die zukünftigen Raumbedürfnisse und der langfristige Unterhaltsbedarf in den heutigen Entscheidungen mitberücksichtigt.

Wirtschaftlicher Einsatz finanzieller Mittel

Die Bereitstellung, der Erhalt und die Bewirtschaftung der Liegenschaften erfolgen möglichst wirtschaftlich, d.h. mit dem bestmöglichen Kosten-Nutzen-Verhältnis. Bei zusätzlichen Raumbedürfnissen wird primär eine Deckung über organisatorische Massnahmen angestrebt, während bauliche Massnahmen erst in zweiter Priorität geprüft werden.

Angemessene Erfüllung öffentlicher Anliegen

Soweit möglich sucht die Stadt nach werthaltigen Lösungen bezüglich weiteren öffentlichen Anliegen wie der architektonischen Gestaltung oder der städtebaulichen Eingliederung. Sie setzt bezüglich Energie und Ökologie hohe Standards und sucht deren Erreichung in einem kontinuierlichen Prozess.

3.3 Strategische Grundsätze

Für die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens gelten die nachfolgenden strategischen Grundsätze:

Optimierung und langfristige Planung

Die Nutzung der städtischen Liegenschaften ist ständigen Schwankungen und Veränderungen unterworfen. Die Verantwortlichen überprüfen periodisch die adäquate Nutzung der Liegenschaften. Analog dazu erfolgt eine periodische Prüfung und Planung der künftigen Anforderungen. Die Nutzer unterstützen diesen Prozess durch die periodische Meldung der laufenden und künftigen Flächenbedürfnisse in quantitativer und qualitativer Sicht.

Koordination der Bedürfnisse

Die Stabsabteilung Immobilien sorgt für die referatsübergreifende Koordination der Flächenbedürfnisse. Dabei werden einzelne Massnahmen je nach Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit beurteilt und priorisiert.

Transfer nicht mehr benötigter Immobilien

Nicht mehr benötigte und nicht mehr optimale nutzbare Immobilien werden vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen umgeteilt, um gemäss den entsprechenden Grundsätzen bewirtschaftet oder verkauft zu werden.

Bauprojekte

Bei Neu- und Umbauprojekten werden Lösungen mit möglichst flexibler und langfristiger Nutzbarkeit realisiert. Die Massnahmen konzentrieren sich dabei auf solide Qualität, ansprechende Architektur und hohe Energieeffizienz. Die denkmalpflegerischen Belange sind bei Umbauprojekten zu berücksichtigen. Bei Bauprojekten wird getrennt zwischen dem Gebäude inklusive Grundausbau und dem Nutzerausbau, der spezifische Nutzerbedürfnisse erfüllt. Der Grundausbau stellt für eine bestimmte Nutzung (z.B. Verwaltungsgebäude, Schulhaus) einen einheitlichen Ausbaustandard bereit. Der nutzerspezifische Ausbau soll kostengünstig und nach einheitlichen Standards definiert werden.

4 Immobilienstrategie Finanzvermögen

4.1 Geltungsbereich und Verantwortung

Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie «Finanzvermögen» gilt für alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden, also jene Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräußert werden können. Diese direkt gehaltenen Immobilien sollen (unter Vorbehalt von Ziff. 4.2) stabile und nachhaltige Erträge erzielen.

Verantwortung Umsetzung

Die Verantwortung für die Umsetzung der Immobilienstrategie «Finanzvermögen» liegt bei der Stabsabteilung Immobilien als Eigentümervertreterin der Liegenschaften. Die Abteilung Baubüro des Bereichs Hochbau leistet bei der Umsetzung der Strategie Mitarbeit.

Um die Strategie umzusetzen, braucht die Stadt Schaffhausen ein «Konzept für das Liegenschaftenportfolio im Finanzvermögen». Dieses Konzept ersetzt die früheren Vorlagen über die entbehrlichen Liegenschaften. In diesem Konzept wird dargelegt, wie der Bestand an Kleinliegenschaften zu reduzieren ist und Liegenschaften, die nicht im öffentlichen Interesse stehen, verkauft werden sollen. Ebenfalls veräußert werden sollen Baurechte und Liegenschaften, die keinen strategischen Wert für die Stadt Schaffhausen haben.

4.2 Strategische Grundsätze

Wirtschaftlichkeit

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.

Nicht-wirtschaftliche Ziele

Neben der Erwirtschaftung eines Gewinnbeitrages erfüllen die Liegenschaften des Finanzvermögens weitere, nicht-wirtschaftliche Ziele. Die Stadt Schaffhausen kann Liegenschaften im Finanzvermögen halten, wenn eines oder mehrere der folgenden Ziele gegeben sind:

- Reserve für langfristige Entwicklung des öffentlichen Raums, Quartierentwicklung und Steuerung der Durchmischung mit Gewerbe, Dienstleistungs- und industrielle Betriebe
- Reserve für Ansiedlungen von Gewerbe, Dienstleistungs- und industrielle Betriebe
- Erhalt historischer Bauten, mit dem Ziel, einen Ertrag zu erwirtschaften
- Gezielte Wohnraumförderung für bestimmte soziale Gruppen (z.B. Familien, sozial schwache, ältere/pflegebedürftige Personen)

- Beiträge an das gesellschaftliche Leben durch Schaffung von Begegnungsraum (z.B. Quartierzentren, Gaststätten)
- Erhaltung von Naherholungsraum

Periodische Überprüfung Bestand, Verkäufe

Bei den Liegenschaften des Finanzvermögens wird periodisch überprüft, ob sie mindestens eines der oben genannten Ziele erfüllen, wirtschaftlich tragfähig sind und im Rahmen der Möglichkeiten architektonisch attraktiv und ökologisch gestaltet sind. Liegenschaften, welche die genannten Motive und Rahmenbedingungen nicht oder nur unzureichend erfüllen, werden mittelfristig verkauft. Bei Baudenkmälern wird vorgängig die Denkmalpflege einbezogen. Verkäufe von Liegenschaften werdendem Stadtrat zur Genehmigung vorgelegt. Sie erfolgen immer zu Marktpreisen und unter Beizug eines Gutachtens seitens des Amtes für Grundstückschätzungen. Dient eine Liegenschaft des Finanzvermögens langfristig und unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben, so wird sie ins Verwaltungsvermögen transferiert und nach den entsprechenden Grundsätzen bewirtschaftet.

Stossrichtung

Im Rahmen der Liegenschaften des Finanzvermögens wird keine Expansionsstrategie verfolgt, nach dem Grundsatz: Halten & Pflegen. Referate können jedoch auf konkrete Notwendigkeit hin, Käufe einzelner Liegenschaften in Zusammenarbeit mit der Stabsabteilung Immobilien initiieren und dem Stadtrat zur Genehmigung vorlegen.

Käufe, Verkäufe und Beteiligungen

Bei Käufen ist zu prüfen, ob die Interessen, Kosten und Nutzen in einem für die Stadt vorteilhaften Verhältnis stehen. Dies bedingt insbesondere, dass ein gewünschtes Ziel nicht durch andere Instrumente (z.B. Vereinbarung von Dienstbarkeiten, Sprechen von Beiträgen) wirtschaftlicher erreicht werden kann.

Verkäufe von Liegenschaften sind sorgfältig unter Interessenabwägung der städtischen Belange zu prüfen. Ein Verkauf drängt sich auf, wenn adäquate Marktpreise erzielt werden können und die Verkäufe zur Refinanzierung der Entwicklungsstrategie des Stadtrates dienen.

Die Stadt kann sich an Genossenschaften beteiligen, dies finanziell oder auch durch Einbringung von eigenen Liegenschaften (z.B. bei Sanierungsliegenschaften). Dies unter dem Titel des sozialen Wohnungsbaus und der Erstellung von Alterswohnungen (vgl. Beschluss der Einwohnergemeinde vom 15. März 1998, vorn Ziff. 2, S. 7).

Transparenz und Offenlegung

Die Stabsabteilung Immobilien erstellt zu Handen des Stadtrates jährlich einen Bericht über die Entwicklung und Zielerreichung bei Bestand und Bewirtschaftung der Liegenschaften des Finanzvermögens und gibt Empfehlungen über zu ergreifende Massnahmen ab. Der Bericht enthält unter anderem die Liegenschaftsrechnung, ausgewählte Kenngrössen des Liegenschaftscontrollings sowie den Nachweis der Kosten, die aufgrund der Verfolgung nicht-wirtschaftlicher Ziele angefallen sind.

Bauprojekte, Sanierungen

Bei Neubauten, Umbauten und Sanierungen werden Lösungen mit möglichst flexibler Nutzbarkeit realisiert. Die Massnahmen konzentrieren sich dabei auf hohe Wirtschaftlichkeit wie beispielsweise hohe Überwälzbarkeit der Investitionen auf den Mietzins oder gezielte Reduktion von Leerständen. Darüber hinaus wird auf eine ansprechende Architektur, solide bauliche Qualität, ökologische Materialisierung und hohe Energieeffizienz geachtet. Baukulturelle Werte werden dabei mitberücksichtigt. Bauprojekte werden nach einem einheitlichen Prozess abgewickelt.

4.3 Bewirtschaftungsstrategie nach Teilportfolio

Mehrfamilienhäuser

Wohnungen werden bei Neu- und Wiedervermietungen zu aktuellen Marktkonditionen vermietet. Bei laufenden Mietverhältnissen wird der gesetzliche Spielraum zur Mietzinsanpassung ausgeschöpft. Wertvermehrende Investitionen werden den Mietern nach geltender Rechtspraxis überwältigt. Die Mietzinsgestaltung darf nicht zu indirekten Subventionierungen führen. Bei der Vermietung von Wohnungen wird auf eine ausgewogene Mieterstruktur hinsichtlich Alter, Geschlecht, Herkunft und Lebensform geachtet. Von den Mietern werden die Fähigkeit und der Willen zum nachbarschaftlichen Zusammenleben und die rechtzeitige Zahlung der Mietzinsen gefordert.

Kleinliegenschaften

Bei Kleinliegenschaften werden der Bewirtschaftungsaufwand und der Unterhalt im Hinblick auf eine mittelfristige Bestandsreduktion bewusst gering gehalten. Die Bewirtschaftungsstrategie zielt auf eine tiefe Fluktuationsrate ab.

Unbebaute Grundstücke

Die Stadt Schaffhausen besitzt zur langfristigen Gebietsentwicklung, Standort-sicherung und zur Steuerung des Grünraums unbebaute Grundstücke in der Bauzone. So weit möglich werden die Grundstücke entwickelt, veräussert oder im Baurecht abgegeben. Weiter werden Erträge generiert, indem die Grundstücke beispielsweise als Aussenlagerflächen oder Parkplätze vermietet oder im Rahmen von Pachtverträgen bewirtschaftet werden.

Baurechte

Die Stadt kann längerfristig ungenutzte Grundstücke, welche sie aus Motiven der Stadtentwicklung im Eigentum behalten möchte, im Baurecht und gemäss Reglement abgeben. Als Baurechtnehmer werden Private, Genossenschaften sowie kleine und mittlere Unternehmen berücksichtigt. Die vereinbarten Baurechtszinse orientieren sich am Marktniveau. Das Instrument einer aktiven Baurechtspolitik soll grundsätzlich beibehalten werden; die Vergabe weiterer Baurechte wird im konkreten Fall geprüft. Dabei ist die Vergabedauer für gewerbliche Nutzung neu zu überdenken und das Baurechtsreglement neu auszuarbeiten. Baurechte für Kleinliegenschaften und Einfamilienhäuser sollen in Regel nicht abgegeben, sondern das Land direkt verkauft werden, da eine Rücknahme ins Eigentum der Stadt politisch und finanziell uninteressant ist.

Bestehende Baurechte bei Einfamilienhäusern sollen nach Ablauf von mindestens 10 Jahren den jeweiligen Baurechtsnehmern zum Marktpreis zum Kauf angeboten werden.

Landwirtschaftliche Liegenschaften

Die Stadt Schaffhausen besitzt landwirtschaftliche Liegenschaften und lässt diese gemäss den heutigen Landwirtschaftsnormen bewirtschaften. Bei der Vergabe werden städtische und biologisch wirtschaftende Landwirte vorrangig berücksichtigt.

Restaurants

Die Stadt Schaffhausen besitzt Restaurants, soweit deren Lage strategisch wichtig ist, um auf die Quartier- und Stadtentwicklung Einfluss zu nehmen. Bei der Bewirtschaftung der Liegenschaft wird darauf Rücksicht genommen, dass die Pächterschaft mit entsprechenden Anstrengungen ein Existenz sicherndes Einkommen erwirtschaften kann. Die Stadt stellt die erforderliche Infrastruktur bereit. Dies sichert die Interessen der Stadt in der repräsentativen Aussenwirkung. Die Bedürfnisse der Pächterschaft werden bei der langfristigen Entwicklung der Liegenschaften berücksichtigt.

Im Namen des Stadtrates

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber