

## Wohnraumentwicklung Schaffhausen



## Orientierungsvorlage

vom 6. Juli 2010



## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung und Rahmen .....</b>	<b>6</b>
1.1.	Übersicht .....	6
1.2.	Ziele der Orientierungsvorlage .....	7
<b>2.</b>	<b>Grundlagen I: Volks- und marktwirtschaftliche Analyse .....</b>	<b>8</b>
2.1.	Einwohnerentwicklung in der Stadt Schaffhausen .....	8
2.2.	Demografische Struktur .....	10
2.3.	Sozialstruktur und Steuerkraft .....	12
2.4.	Wohnflächenbedarf und Haushaltsstruktur .....	13
2.5.	Wohnbauproduktion .....	14
2.6.	Leerwohnungsziffern .....	16
2.7.	Preissituation Mietwohnungssegment .....	17
2.8.	Einfluss Verkehrsanbindung .....	18
<b>3.</b>	<b>Grundlagen II: Bestandesaufnahme Baulandreserven .....</b>	<b>19</b>
<b>4.</b>	<b>Fazit und Handlungsbedarf .....</b>	<b>25</b>
<b>5.</b>	<b>Ziele des Stadtrats: Stagnation überwinden .....</b>	<b>27</b>
5.1.	Wirkungsziele .....	27
5.2.	Rahmenbedingungen .....	28
5.3.	Zehn Grundstrategien und ihre Handlungsfelder .....	28
<b>6.</b>	<b>Vorgehenskonzept: Bildung von Paketen .....</b>	<b>31</b>
6.1.	Planungspakete .....	31
6.2.	Entwicklungspakete .....	31
6.3.	Weitere Handlungsfelder .....	32
<b>7.</b>	<b>Die Pakete im Detail .....</b>	<b>34</b>
7.1.	Planungspaket 1 / Um- und Einzonungen .....	36
7.2.	Planungspaket 2 / Umzonungen und rechtliche Rahmenbedingungen .....	38
7.3.	Entwicklungspaket 1 / Sofortmassnahme Abgabe von Grundstücken .....	40
7.4.	Entwicklungspaket 2 / Abgabe von Grundstücken sowie Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei .....	42
7.5.	Entwicklungspaket 3: Werkhof und Abgabe von Grundstücken .....	45
7.6.	Entwicklungspaket 4: Verlagerung der Fussballplätze an der Breitenaustrasse ....	47
<b>8.</b>	<b>Investitionsbilanz und Finanzierung .....</b>	<b>50</b>
8.1.	Steigerung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt .....	50
8.2.	Finanzierung .....	51
<b>9.</b>	<b>Begleitung des rollenden Prozesses .....</b>	<b>52</b>
9.1.	Permanente Steuerungsgruppe .....	52
9.2.	Kommunikationsmassnahmen .....	52

---

9.3. Finanzierung Planung und Kommunikation.....	53
<b>10. Anträge.....</b>	<b>54</b>
<b>11. Anhang.....</b>	<b>55</b>
11.1. Alterspyramiden Stadt Schaffhausen .....	55
11.2. Detaillierte Angaben zu den Flächenpotenzialen.....	56
11.3. Potenzialabschätzung unüberbaute Bauzone nach Verfügbarkeit und Qualitäten .	57
11.4. Details zu volkswirtschaftlichem und finanziellen Gesamtergebnis.....	58

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

Die Stadt Schaffhausen verzeichnet strukturelle Schwächen im soziodemografischen Bereich und bei der Wohnraumentwicklung. Die anzustrebende positive Entwicklung erfordert Gegenmassnahmen. Die vorliegende Orientierungsvorlage soll einerseits Analyse sein und andererseits den Handlungsbedarf wie auch die Strategie und Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Nach der Einführung des Halbstundentakts auf der Bahnstrecke nach Zürich Ende 2012 und verbesserten Strassenverbindungen Richtung Winterthur-Zürich verfügt die Stadt über die wichtigsten Voraussetzungen, um besser von der Dynamik des Grossraums Zürich profitieren zu können.

Dank guter Rahmenbedingungen, attraktiver Infrastrukturen und einer erfolgreichen Wirtschaftsförderung konnten zahlreiche neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Dagegen hinkt das Angebot an zeitgemäsem Wohnraum der Nachfrage markant hinterher. Vor allem im Bereich der Mietwohnungen ist das Angebot immer noch von kleinräumigen Strukturen geprägt. Den Bedürfnissen von urbanen, jüngeren und mobilen Einzelpersonen sowie Familien kann zu wenig Rechnung getragen werden.

Der Stadtrat spricht sich deshalb in seinen Legislaturzielen für eindeutige Weichenstellungen aus, die diesen Bedürfnissen Rechnung tragen und insbesondere zur Wohnsitznahme von Mitarbeitenden in den neuen Beschäftigungssektoren führen sollen.

Damit kann auch die Identifikation der bestehenden und neu angesiedelten Unternehmen mit Schaffhausen und ihr Interesse für die regionale Entwicklung gestärkt werden. Der Stadtrat strebt mit den vorgeschlagenen Umsetzungsschritten ausserdem eine Verjüngung der Bevölkerung an, womit auch die Lebensqualität der älteren Generation gesichert werden kann. Wachstum allein ist noch kein Erfolgsrezept. Deshalb haben sich Stadt und Kanton einer nachhaltigen Entwicklung mit moderaten aber nachhaltigen Wachstumszielen verschrieben, das auch mit den ambitionierten energiepolitischen Zielen vereinbar ist. Mit dem Bekenntnis zur Siedlungsentwicklung nach Innen will der Stadtrat auch einen Beitrag gegen die Zersiedelung der Landschaft leisten.

Mit dieser Orientierungsvorlage wird Klarheit über die politischen Schritte und die finanziellen Auswirkungen geschaffen, die zur Überwindung der Stagnation nötig sind und sorgfältig abgestimmte Investitionen und Devestitionen erfordern. Der Stadtrat lädt den Grossen Stadtrat und die Öffentlichkeit ein, mit allen beteiligten Akteuren rasche, wirksame und gut koordinierte Schritte für eine Erfolg versprechende Wohnraumentwicklung in Schaffhausen einzuleiten.

## 1. Einleitung und Rahmen

Im Sinne einer ersten Übersicht soll in diesem Abschnitt vorgestellt werden, worum es bei der Orientierungsvorlage „Wohnraumentwicklung Stadt Schaffhausen“ geht und welche Ziele der Stadtrat mit der Vorlage verfolgt.

### 1.1. Übersicht

In verschiedenen städtischen und kantonalen Papieren sind Ziele zur Einwohner- und Wohnraumentwicklung in Schaffhausen festgehalten. Seitens der Stadt strebt der Stadtrat im Rahmen der Legislatorschwerpunkte ein „kontinuierliches Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum“ an (LSP 1.1). Neues, attraktives Bauland und Wohnraum soll unter anderem durch Einzonungen, resp. Umzonungen bereitgestellt werden. Die Stadt will sich als Adresse für urbanes Wohnen in einer intakten Landschaft positionieren (LSP 1.2). Die Stadt will gemäss ihrer daraus abgeleiteten Immobilienstrategie u.a. die Umnutzung und Entwicklung ehemaliger Industrie- und weiterer Areale fördern.

Die Ziele des Kantons sind vergleichbar. Aktuell erstellt der Kanton eine Vorlage zur Verbesserung des Immobilienangebotes. Die Arbeitsgruppe Immobilien des Kantons erarbeitet ein Wohnraumentwicklungskonzept. Dabei wird unter anderem auch die Schaffung von Wohnraum für rund 1000 neue Familien in den nächsten zehn Jahren genannt. Auch aus Sicht des Kantons ist für ein Bevölkerungswachstum sowie eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur eine Angebots-erweiterung notwendig.

Die Wohnraumentwicklung soll aus Sicht des Kantons vorrangig in Gebieten mit guter Versorgungslage und Erreichbarkeit stattfinden, wobei die Region „Schaffhausen/Thayngen“ über die besten Standortvoraussetzungen verfüge.

Diese Ziele sind auch im Agglomerationsprogramm „Schaffhausen plus“ vom Dezember 2007 enthalten. Unter der Leitidee der „Siedlungsentwicklung nach Innen“ strebt das Agglomerationsprogramm eine bessere Abstimmung von Verkehrsinfrastrukturen und Siedlungsentwicklung an. Das Agglomerationsprogramm enthält eine umfangreiche Liste von Infrastrukturmassnahmen, mit denen die bestehende Verkehrsinfrastruktur auf das angestrebte Wachstum hin optimiert und verbessert werden soll. Ergänzend zu den Infrastrukturmassnahmen enthält das Agglomerationsprogramm so genannte „Nicht-Infrastruktur-Massnahmen“, mit denen die raumplanerischen Voraussetzungen dafür geschaffen werden sollen.

Es ist politisch unbestritten, dass zum Erreichen dieser Ziele Handlungsbedarf besteht. Allerdings sind die Rahmenbedingungen dazu derzeit in der Stadt Schaffhausen noch ungenügend. Zwar sind wichtige Projekte in Bearbeitung (z.B. PASS, neuer Werkhof Schweizersbild, Indoor-Schiessanlage Birch, Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgießerei, FCS-Park) und politische Aufträge erteilt (Interpellation Rohner „Bauland für gehobene Ansprüche“). Sie sind aber bisher noch nicht in ein kohärentes Gesamtprogramm eingebettet.

Die Komplexität und die Abhängigkeiten zwischen den Zielen und den einzelnen Massnahmen sind sehr hoch. Es gilt deshalb, alle Einzelprojekte in einen Gesamtrahmen einzuordnen und das Verständnis für die Gesamtzusammenhänge zu wecken. Der Stadtrat will auf der Basis der hier vorliegenden Orientierungsvorlage die Projekte systematisch und entschieden anpacken, indem konkrete politische Aufträge zur Zielerreichung erteilt werden.

## **1.2. Ziele der Orientierungsvorlage**

Auf der Basis einer fundierten Analyse wird der Handlungsbedarf aufgezeigt und die zu treffenden Massnahmen werden mit einer umfassenden Entscheidungsgrundlage untermauert. Die Massnahmen orientieren sich an den Legislatorschwerpunkten 2009 - 2012 der Stadt Schaffhausen. Die politischen Beratungen sollen Planungssicherheit für die anschliessenden Einzelvorlagen schaffen.

Die Ziele der Orientierungsvorlage lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Fundierte Analyse und Darstellung der Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur für die Stadt Schaffhausen,
- Überblick über alle geplanten Massnahmen zur Wohnraumentwicklung und Zusammenfassung in einem Gesamtkonzept,
- erste Aussagen zu den volkswirtschaftlichen Wirkungen und den finanziellen Grössenordnungen der angestrebten Massnahmen,
- Vorschlag zu Händen des Parlaments, wie die einzelnen Massnahmen zu sinnvollen Paketen zeitlich und thematisch zusammengefasst und einer politischen Lösung zugeführt werden sollen,
- Auslösen einer öffentlichen Debatte, welche einerseits die Bevölkerung frühzeitig in die Thematik involviert und andererseits alle relevanten Akteure zum eigenen Handeln motiviert,
- Schaffen einer Grundlage zur politischen Tragfähigkeit der anschliessenden Einzelvorlagen.

## 2. Grundlagen I: Volks- und marktwirtschaftliche Analyse

Dieses Kapitel soll einen Überblick über die wichtigsten Fakten zur Bevölkerungs-, Siedlungs- und Wohnungsstruktur vermitteln. Die resultierende Situationsanalyse soll die Notwendigkeit des Handelns faktenbasiert dokumentieren.

### 2.1. Einwohnerentwicklung in der Stadt Schaffhausen

Die Einwohnerzahl der Stadt Schaffhausen ist von 1998-2008 um knapp 1% angestiegen. Der entsprechende gesamtschweizerische Durchschnittswert betrug +8%. Die Bevölkerung im Kanton Zürich hat in der gleichen Zeitperiode um rund 140'000 Personen oder ca. 12% zugenommen. Zu einem Fünftel ist das Einwohnerwachstum im Kanton Zürich auf den Geburtenüberschuss zurückzuführen.<sup>1</sup>

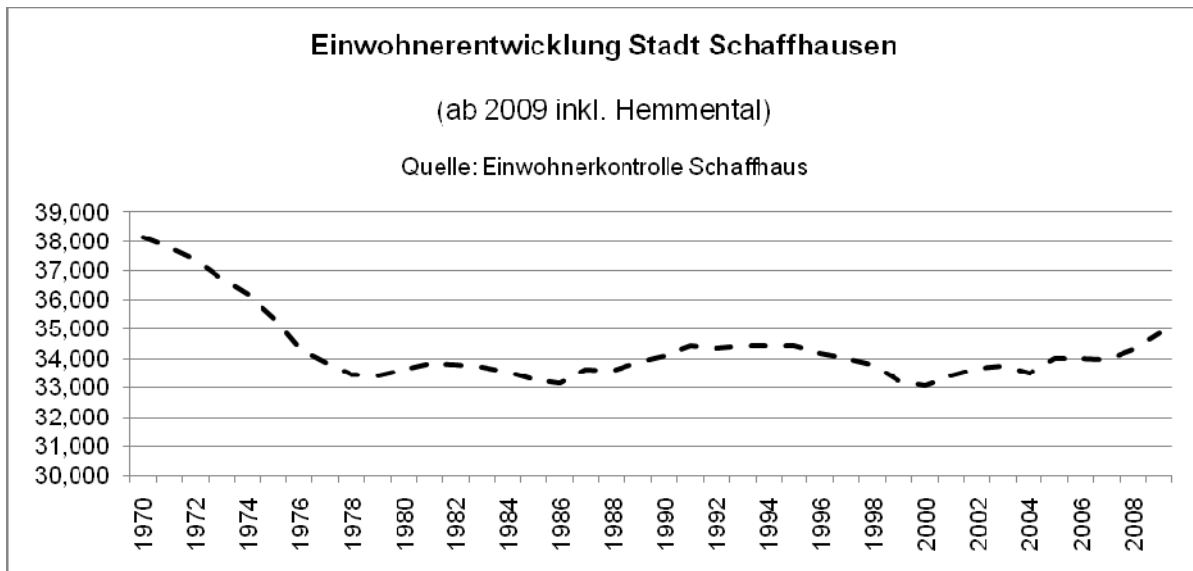


Abb. 1

Obwohl sich die Veränderung der Einwohnerzahlen in kleineren Vergleichsgemeinden relativ betrachtet stärker auswirken und starkes Wachstum in Städten vergleichbarer Grösse (z.B. Zug) nicht nur positive Effekte hat, kann Folgendes festgehalten werden: Die Einwohnerentwicklung in der Stadt Schaffhausen „hinkt“ sowohl hinter derjenigen der umliegenden Gemeinden – die entsprechenden Gemeinden wachsen auf Kosten der Stadt Schaffhausen – als auch derjenigen von Vergleichsstädten im Metropolitanraum Zürich her (siehe auch nachfolgende Abbildungen).

<sup>1</sup> NZZ



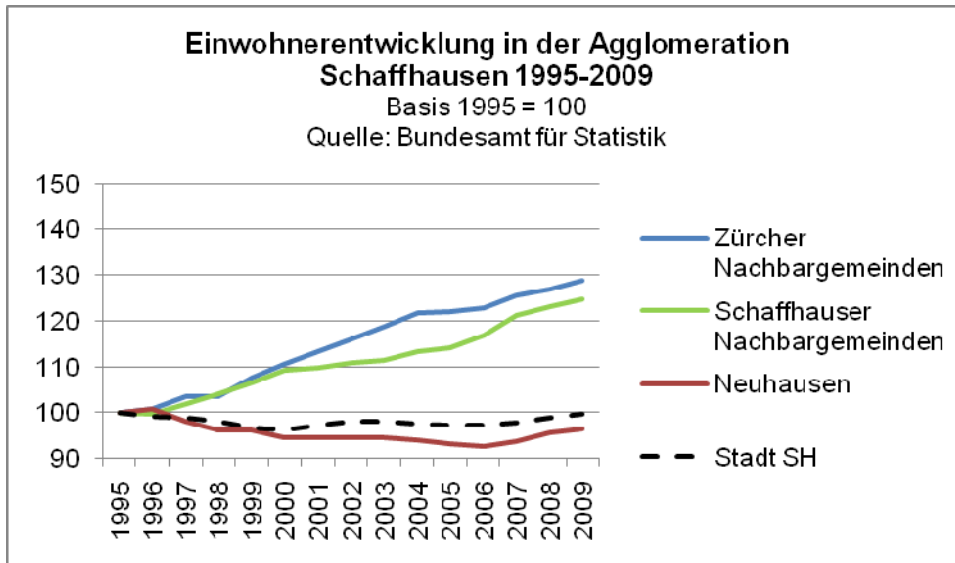


Abb. 2

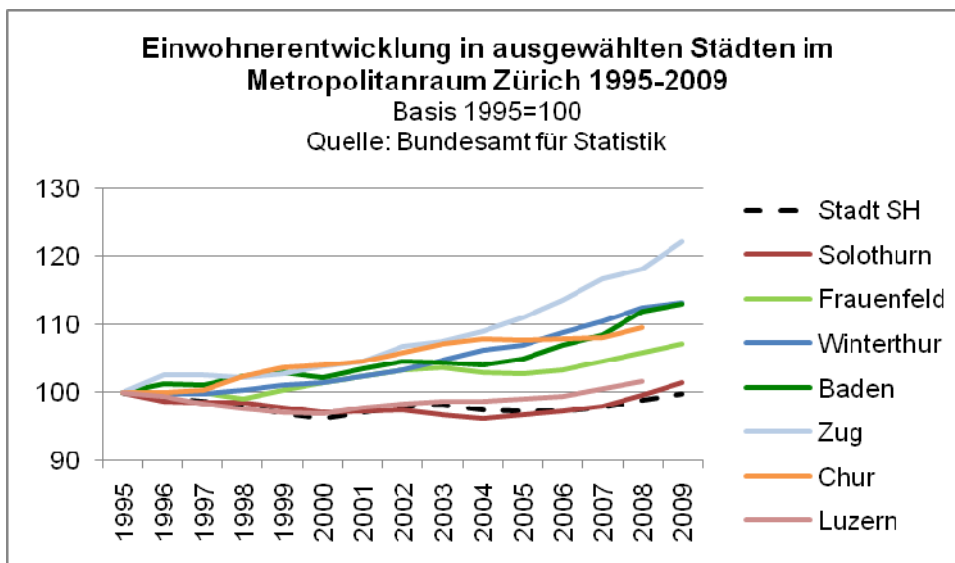


Abb. 3

Insbesondere fällt der seit Jahren negative Geburtenüberschuss auf. Bedingt durch das überdurchschnittliche Alter der Bevölkerung sterben pro Jahr mehr Leute als Geburten verzeichnet werden können (siehe folgende Abb. 4). In den Jahren 2007 und 2008 waren die Zuzüge aufgrund der wirtschaftlichen Dynamik deutlich zahlreicher als die Wegzüge. Ohne den resultierenden Wanderungsüberschuss würde die Bevölkerung Schaffhausens erstens immer noch älter werden und zweitens auf natürliche Weise und mit zunehmender Geschwindigkeit zurückgehen.

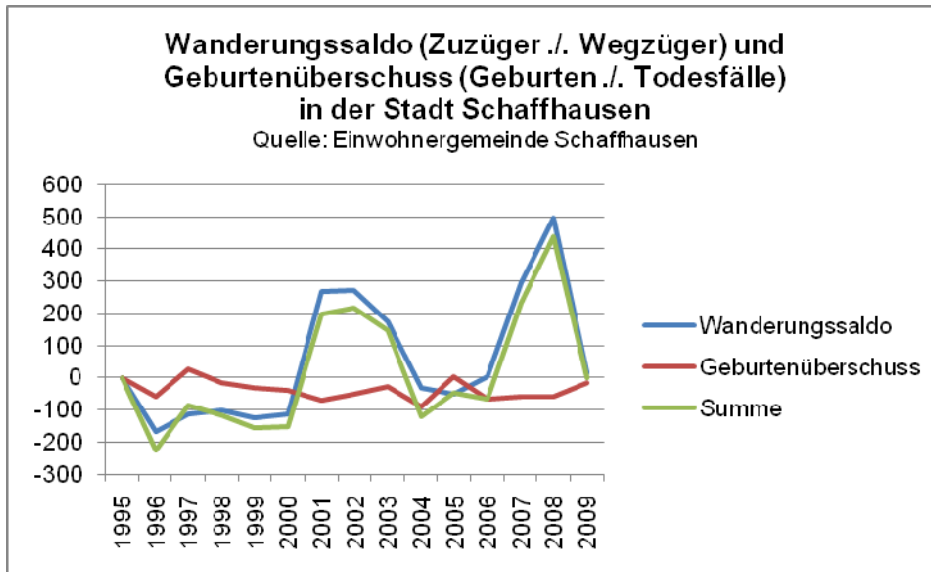


Abb. 4

## 2.2. Demografische Struktur

Die Alterung der Gesellschaft ist eine gesamtschweizerische Tendenz. Die Schaffhauser Bevölkerung ist dabei im nationalen Vergleich überdurchschnittlich alt. Auf kantonaler Ebene weisen nur gerade die Kantone Basel-Stadt und Tessin einen höheren Altersquotienten auf<sup>2</sup>. Auch im Vergleich mit anderen Städten zeigt die Bilanz die gleiche Tendenz.

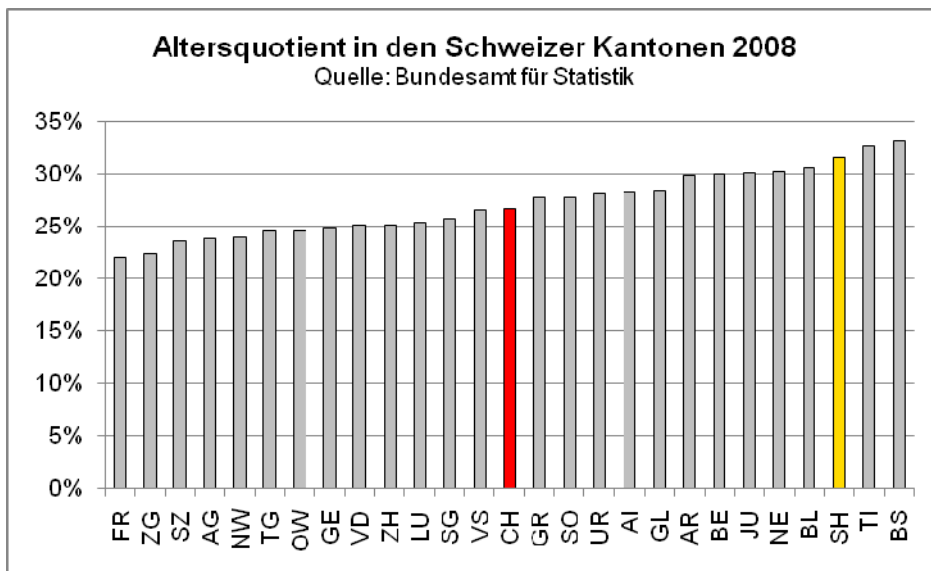


Abb. 5

<sup>2</sup> Der Altersquotient setzt die Bevölkerung ab 65 in Relation zur Bevölkerung zwischen 20-64.

Das Basisszenario „Mittel“ des Bundesamtes für Statistik aus dem Jahr 2007 verdeutlicht die langfristigen Auswirkungen der gegenwärtig schwierigen demographischen Ausgangslage im Kanton Schaffhausen. Demnach sind bis im Jahr 2030 mit zunehmender Tendenz nahezu 30% der Bevölkerung im Rentenalter, während lediglich 16% der Bevölkerung jünger als 20 Jahre sind. (Abbildung 6)

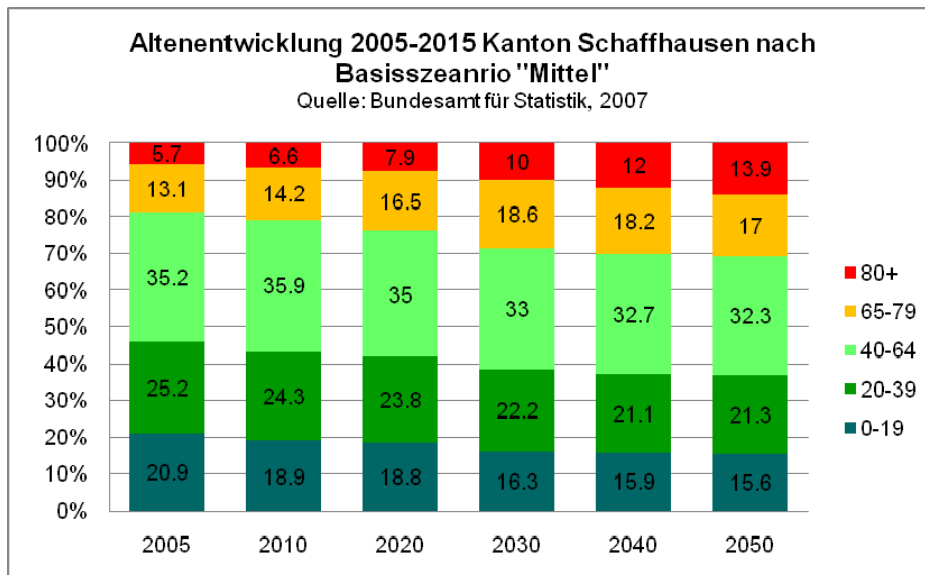


Abb. 6

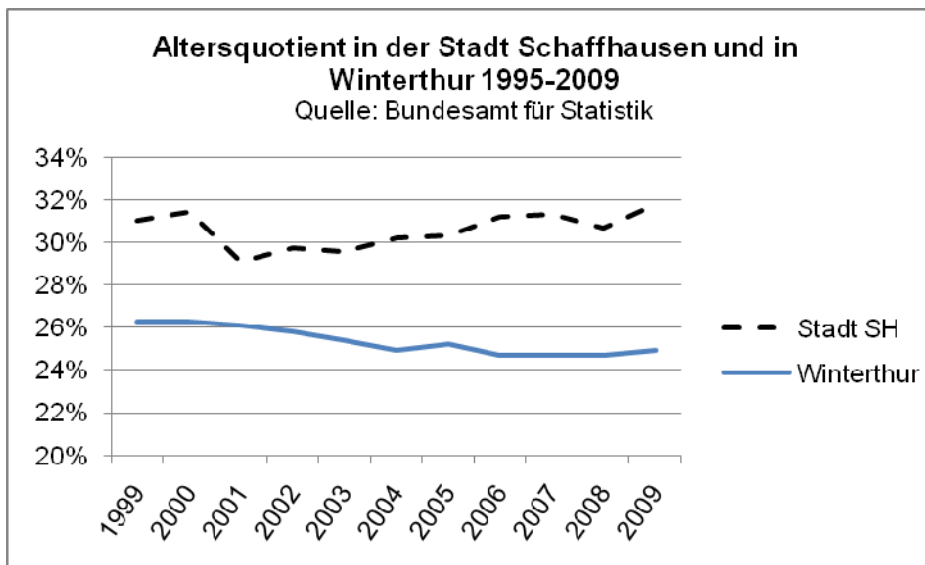


Abb. 7

Die schon im vorangegangenen Kapitel beschriebenen Probleme des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs werden also bestätigt. Die zunehmende Überalterung mit abnehmender Erwerbsbevölkerung wird sich langfristig in einem Konsumverlust und einer Abnahme der Steuerkraft auswirken. Dies wird sich auf die Einnahmen der Stadt, aber auch auf die Auslastung wichtiger öffentlicher Infrastrukturen (z.B. Schulen) negativ auswirken.

Ein ähnliches Bild zeigt die Bevölkerungspyramide der Stadt Schaffhausen im Vergleich mit der Schweiz für das Jahr 2008 (siehe Anhang 11.1). Insbesondere fallen der in Schaffhausen tendenziell grössere Anteil an Personen über 65 Jahren sowie der geringere Anteil an Kindern bis zum zehnten Altersjahr auf.

### 2.3. Sozialstruktur und Steuerkraft

Für eine Aussage zur Sozialstruktur wird zurückgegriffen auf die so genannte Kopfquote (Steueraufkommen direkte Bundessteuer<sup>3</sup>). Obwohl die Einkommen in der Stadt Schaffhausen über die letzten verfügbaren Jahre kontinuierlich gestiegen sind, liegt der entsprechende Wert hinter den ausserkantonalen Vergleichsgemeinden zurück. Dies ist ein Hinweis darauf, dass neben dem Wohnraumangebot, und weiteren Faktoren<sup>4</sup> auch der Steuerbelastung weiterhin Beachtung geschenkt werden muss.

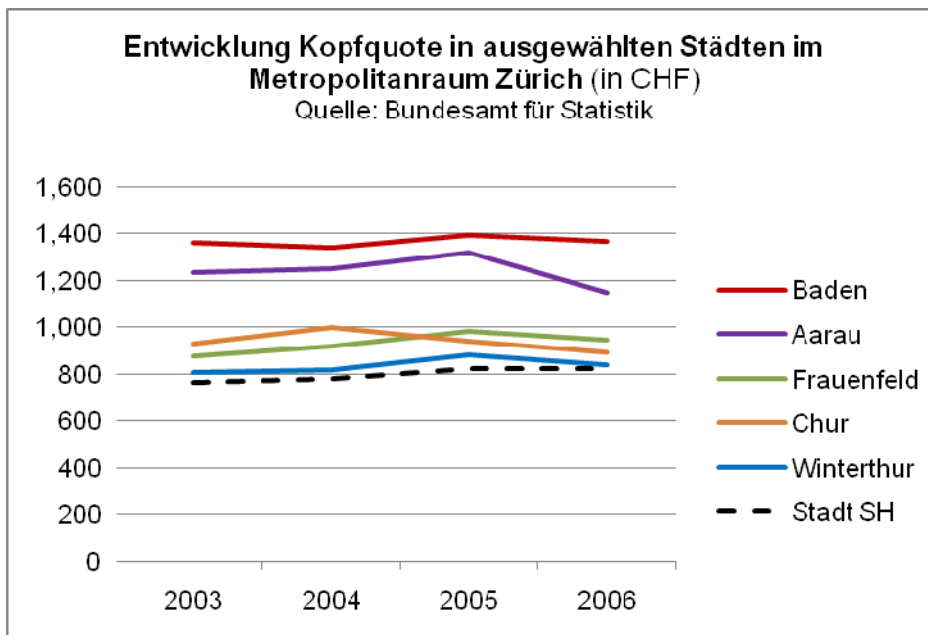


Abb. 8

<sup>3</sup> Die Kopfquote entspricht dem Steueraufkommen direkte Bundessteuer pro Einwohner. Die Kopfquote ist unabhängig von den kantonal und kommunal unterschiedlichen Bemessungsgrundlagen und macht die Höhe der Einkommen in verschiedenen Gemeinden somit vergleichbar.

<sup>4</sup> vgl. Liebig, Thomas und Sousa-Poza, Alfonso (2004): "The influence of taxes on migration: evidence from Switzerland", Department of Economics and Research, Institute for Labour Economics and Labour Law, University of St Gallen, Discussion Paper Nr. 100. Zu ähnlichen Ergebnissen kommt auch die Studie der Konjunkturforschungsstelle KOF der ETH Zürich (Schaltegger, Christoph A.; Somogyi, Frank und Sturm, Jan-Egbert (2009): "Tax Competition and Income Sorting: Evidence from the Zurich Metropolitan Area", KOF Working Papers, No. 240, October)

## 2.4. Wohnflächenbedarf und Haushaltsstruktur

Der Wohnflächenbedarf der Bevölkerung steigt in der Schweiz kontinuierlich an (siehe hierzu die nachfolgende Abbildung 9). Dies einerseits aufgrund des steigenden Flächenkonsums und andererseits aufgrund der veränderten Haushaltsstrukturen. Von 1970 bis 2000 ist – spiegelbildlich zu den gesellschaftlichen Entwicklungen – die Anzahl Einzelhaushalte im Kanton Schaffhausen um rund 7'000 angestiegen (+160%). 1970 lebte man auf durchschnittlich 27 Quadratmeter Wohnfläche. Nur gerade eine Generation später beträgt dieser Wert bereits 44 Quadratmeter pro Kopf (rund +60%). Dies entspricht umgerechnet auf die ganze Schaffhauser Bevölkerung über einer Million Quadratmeter zusätzlichen Wohnflächenbedarf innert 30 Jahren. Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) rechnet zukünftig mit einem Wohnflächenbedarf von rund 60 Quadratmetern pro Person. Das heisst einerseits, dass sich der Flächenkonsum in Zukunft wohl nicht mehr derart rasant weiterentwickeln wird. Andererseits ist auch klar, dass ohne Ausweitung des Flächenangebots für immer weniger Leute ausreichend Platz vorhanden sein wird oder – ohne Wohnraumentwicklung – sich die Nachfragestruktur auch qualitativ negativ entwickeln wird.

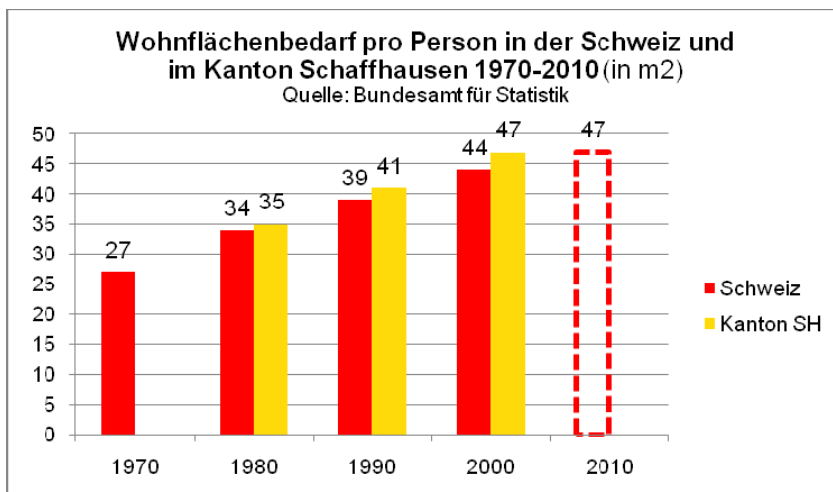


Abb. 9

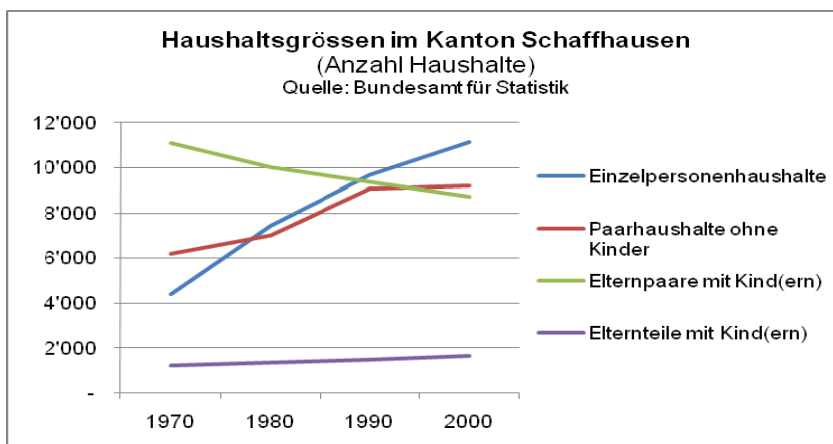


Abb. 10

## 2.5. Wohnbauproduktion

Obwohl sich die Wohnbauproduktion in der Region Schaffhausen in den letzten Jahren positiv entwickelt hat, sind im Quervergleich zwischen der Stadt Schaffhausen und den Nachbargemeinden sowie anderen Standorten Defizite erkennbar. Die Entwicklung insbesondere in der Stadt erweist sich dabei als unterdurchschnittlich. Die Vermutung liegt nahe, dass die in den vorangehenden Kapiteln beschriebenen Nachfrageveränderungen nicht in ausreichendem Mass befriedigt werden können, denn die Wohnbauproduktion vermochte hauptsächlich den Mehrkonsum der bestehenden Bevölkerung abzudecken<sup>5</sup>.

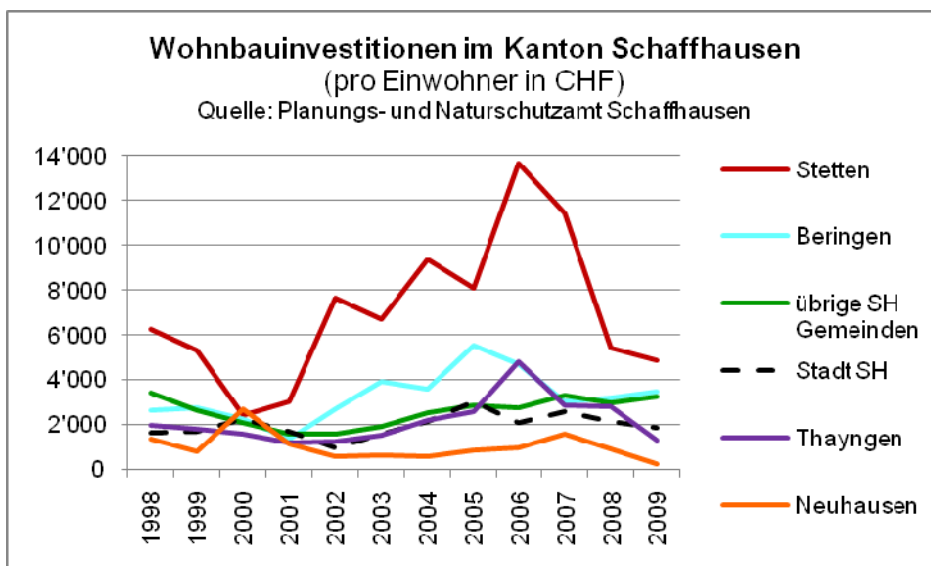


Abb. 11

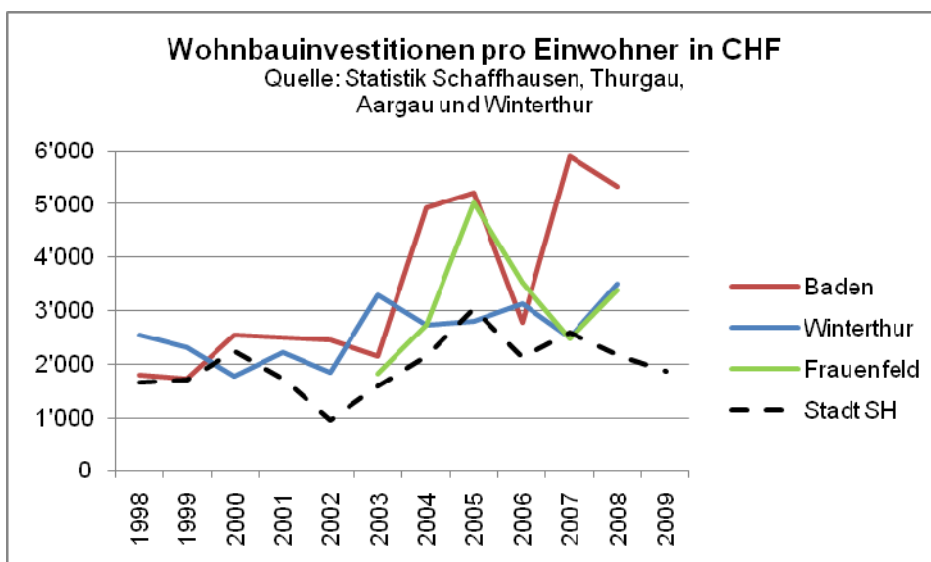


Abb. 12

<sup>5</sup> Anzumerken ist auch hier – wie schon bei der Einwohnerentwicklung – dass sich Wohnbauinvestitionen in kleineren Gemeinden relativ betrachtet stärker auswirken als in grossen Gemeinden.

Die Statistiken zeigen auf, dass der Bedarf an Arbeitskräften in der Schaffhauser Industrie, insbesondere in den 50-/60-er Jahren, eine grosse Wohnbauproduktion vor allem im Mehrfamilienhausbereich bewirkt hat. Seither ist der Bau von Mehrfamilienhäusern zugunsten des flächenintensiven Baus von Einfamilienhäusern zurückgegangen ist. Die Entwicklung im Bereich der Mehrfamilienhäuser hat sich in den letzten Jahren zudem in erster Linie auf die Erstellung von Stockwerkeigentum konzentriert

Der Sanierungsstand der Wohnungen im Kanton Schaffhausen ist zudem unterdurchschnittlich: 52% der im Kanton Zürich vor 1980 erstellten Wohnungen waren im Jahr 2000 saniert. Im Kanton St. Gallen betrug derselbe Wert gar 57%. Im Kanton Schaffhausen hingegen waren nur rund 50% dieser Wohnungen saniert<sup>6</sup>.

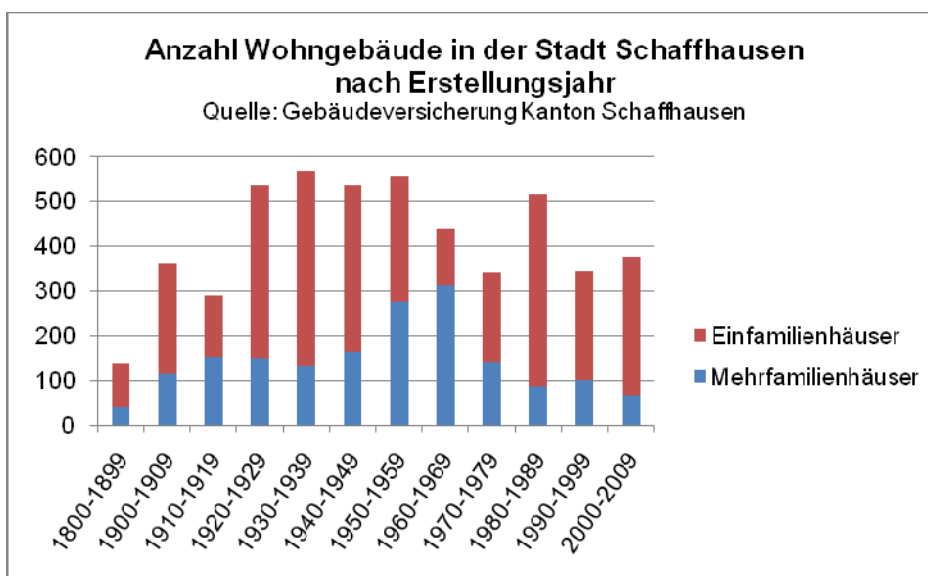


Abb. 13

<sup>6</sup> Bundesamt für Statistik, BfS, Volkszählung 2000. Es wurden Wohnungen ausgewertet, welche sich in Gebäuden mit mindestens 3 Wohnungen befinden.

## 2.6. Leerwohnungsziffern

Der Entwicklungsstau im Wohnungsbau zeigt sich auch anhand der Leerwohnungsziffer. Diese ist im Kanton (am Stichtag 1.6.2009: 1.04%) und insbesondere in der Stadt Schaffhausen (1.6.2009: 0.47%) auf einen Tiefstwert gesunken. Der Leerwohnungsbestand liegt damit klar unter dem für einen funktionierenden Wohnungsmarkt als Norm bezeichneten Wert von 1.5 – 2%. Bei den Leerwohnungen handelt es sich zum überwiegenden Teil um ältere Wohnungen. Leerstände bei Einfamilienhäusern oder neuen Wohnungen sind sehr selten<sup>7</sup>.

Der Bau neuer Wohnungen wurde in den letzten Jahren – im Unterschied zur Wohnungsbauproduktion anfangs der Neunziger-Jahre – vom Markt absorbiert. Diese statistischen Werte werden auch durch Marktbeobachtungen bestätigt. Vermieter führen gerade bei sanierten oder höherpreisigen Wohnungen neuerdings Wartelisten. Und sanierte oder neue Wohnungen sind meist über Monate im Voraus vermietet – was im Mietwohnungsmarkt untypisch ist.

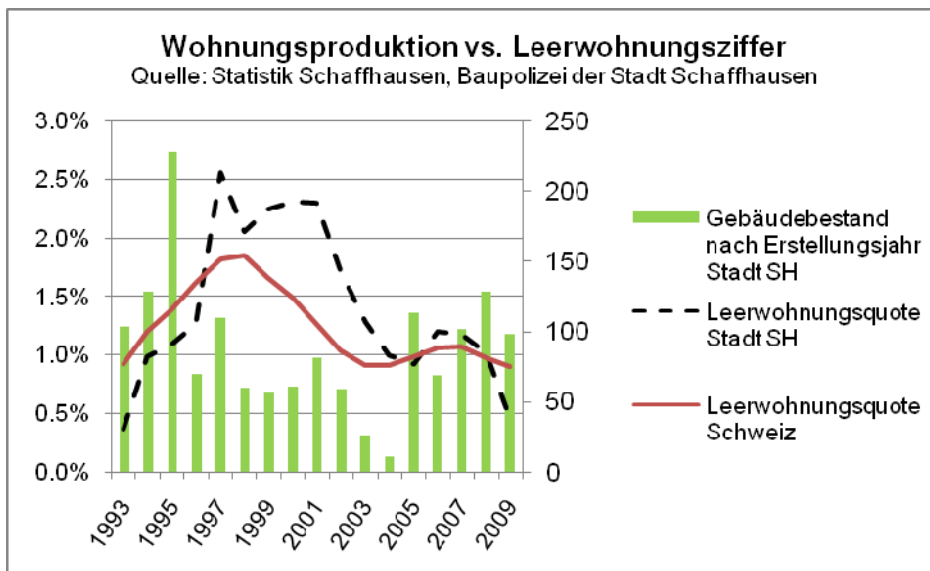


Abb. 14

<sup>7</sup> Planungs- und Naturschutzamt Kanton Schaffhausen, Wohnbauförderung, März 2010



## 2.7. Preissituation Mietwohnungssegment

Der Nachfrageüberhang ist in den nationalen Statistiken zwar ablesbar, zeigt sich dort allerdings erst marginal in den erhobenen Quantilen zu den Vermietungspreisen<sup>8</sup>. Die Mietwohnungspreise werden meist aufgrund von Inseraten (Print, Online) erhoben. Dabei erfolgt eine Mischung der neuen Objekte mit dem viel grösseren gesamten Wohnungsbestand. Allerdings werden die stark nachgefragten neuen Wohnungen kaum inseriert. Die entsprechenden Preise fliessen somit nur in beschränktem Umfang in die Statistiken ein. Trotzdem ist die stärkere Preisentwicklung bei einer in der heutigen Gesellschaft stark nachgefragten Wohnungsgrösse (siehe auch oben, Kapitel 2.4, Haushaltsstrukturen) ablesbar. Bei den anderen Wohnungen (1 - 2 Zimmer oder über 4 Zimmer) sind die Preisentwicklungen flacher.

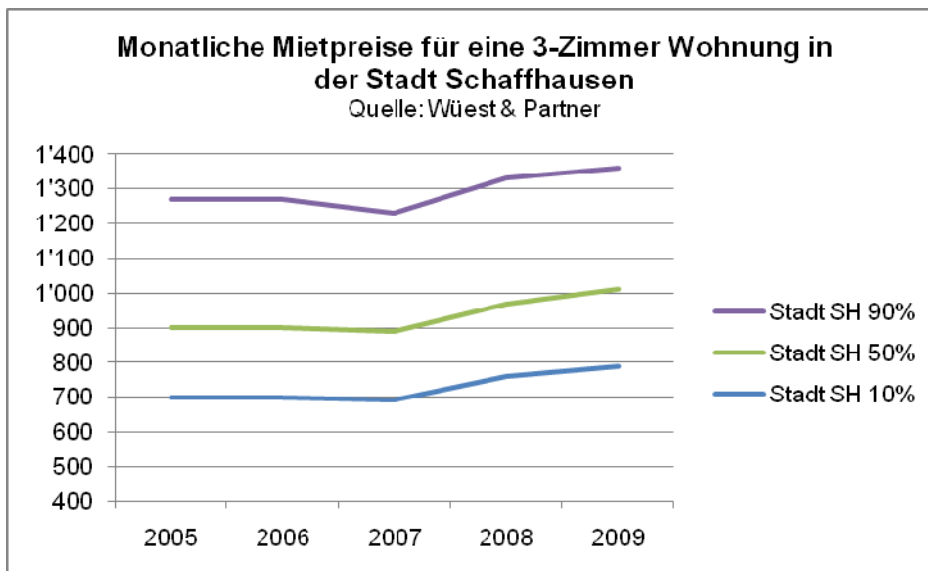


Abb. 15

Um die statistische Vermischung des älteren Wohnungsbestands mit den Neubauten zu eliminieren, ist ein Blick auf den Markt sinnvoll. Hier kann beobachtet werden, dass für neue oder sanierte Wohnungen auch in Schaffhausen viel höhere Preise bezahlt werden. Die entsprechenden Objekte weisen alle ein Preisniveau am oder über dem 90%-Quantil auf und würden andernorts wohl als Luxusobjekte bezeichnet. Gerade diese Wohnungen sind in Schaffhausen zumeist lange vor Fertigstellung vermietet bzw. haben Wartelisten. Die Attraktivität des Wirtschaftsraums und der Zuzug von gut qualifizierten Arbeitnehmern dürften in nicht unerheblichem Mass zu dieser Nachfrageentwicklung beitragen. Wohnbauprojekte im Mietwohnungsbereich sind also auch in Schaffhausen attraktiv, vorausgesetzt es sind an guter Lage Sanierungsobjekte oder Bauland vorhanden.

<sup>8</sup> Die Preisstrukturen werden üblicherweise in sog. Quantilen angegeben. Das 90%-Quantil bezeichnet den Preis, bei welchem noch 10% Wohnungen teurer sind, 90% der Wohnungen sind günstiger. Das 50%-Quantil bezeichnet den Medianpreis.

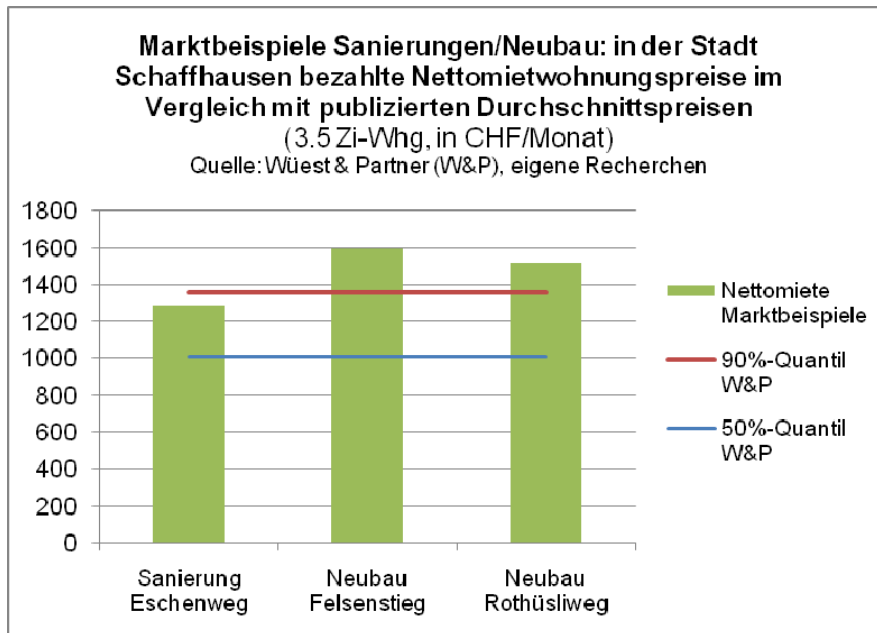


Abb. 16

Höhere Preise sind für die Wohnraumentwicklung und die Segmentierung des Angebots entsprechend den Nachfragebedürfnissen wichtig. Es geht nicht darum, dass das Wohnen für alle Schaffhauser teurer werden soll, sondern vielmehr darum, dass Neubauten für Investoren - trotz anders lautenden Ratings - wieder interessant werden und zusätzlicher Wohnraum für ausgewiesene, anspruchsvollere Nachfragebedürfnisse zur Verfügung steht.

## 2.8. Einfluss Verkehrsanbindung

Aufgrund einer Studie des Bundesamts für Raumentwicklung<sup>9</sup> sind die Auswirkungen einer besseren Verkehrsanbindung auf die Raumentwicklung zwar stark vom lokalen bzw. regionalen Kontext abhängig. Gleichwohl zeigte sich, dass gut erschlossene Standorte stärker nachgefragt wurden und Umnutzungen sowie das Auffüllen von Baulücken im Umfeld von S-Bahn-Stationen zunahm.

Ein gutes Analogiebeispiel ist die Entwicklung rund um den Bahnhof in Schaffhausen. Mit der Verschiebung des Busterminals wurden wertvolle Flächen „hinter“ dem Bahnhof frei gespielt. Die aktuellen, auf den Arealen „Landhaus/Kiefer“ und „Diana“ bereits realisierten bzw. sich im Bau befindlichen Entwicklungen zeigen die Attraktivität von zentral gelegenen Flächen. In Schaffhausen ist die Thematik zudem vor dem Hintergrund der Einführung des Halbstundentakts auf der Bahnstrecke nach Zürich per Ende 2012 (mit den HGV-Doppelspurausbauten zwischen Neuhausen am Rheinflall und Eglisau), dem Ausbau der Zugstrecke zwischen Schaffhausen und Basel, sowie dem laufenden und zukünftigen Ausbau der Strassenverbindung in Richtung Winterthur (Miniautobahn Abschnitt Andelfingen-Flurlingen im Bau, Eröffnung Herbst 2010; Miniautobahn Abschnitt Andelfingen-Winterthur in Planung, Bau ab 2016) zu betrachten.

<sup>9</sup> Zürcher S-Bahn – eine ex-post Analyse, Bundesamt für Raumentwicklung ARE 4.2004

### 3. Grundlagen II: Bestandesaufnahme Baulandreserven

Die gesamte, als Bauzone ausgeschiedene Fläche in der Stadt Schaffhausen umfasst rund 800 ha (exkl. Hemmental). Abzüglich der Zonen für industrielle, gewerbliche Nutzungen sowie öffentliche Bauten und Anlagen verbleiben rund 500 ha Bauzonen, in welchen Wohnnutzungen möglich sind.<sup>10</sup>

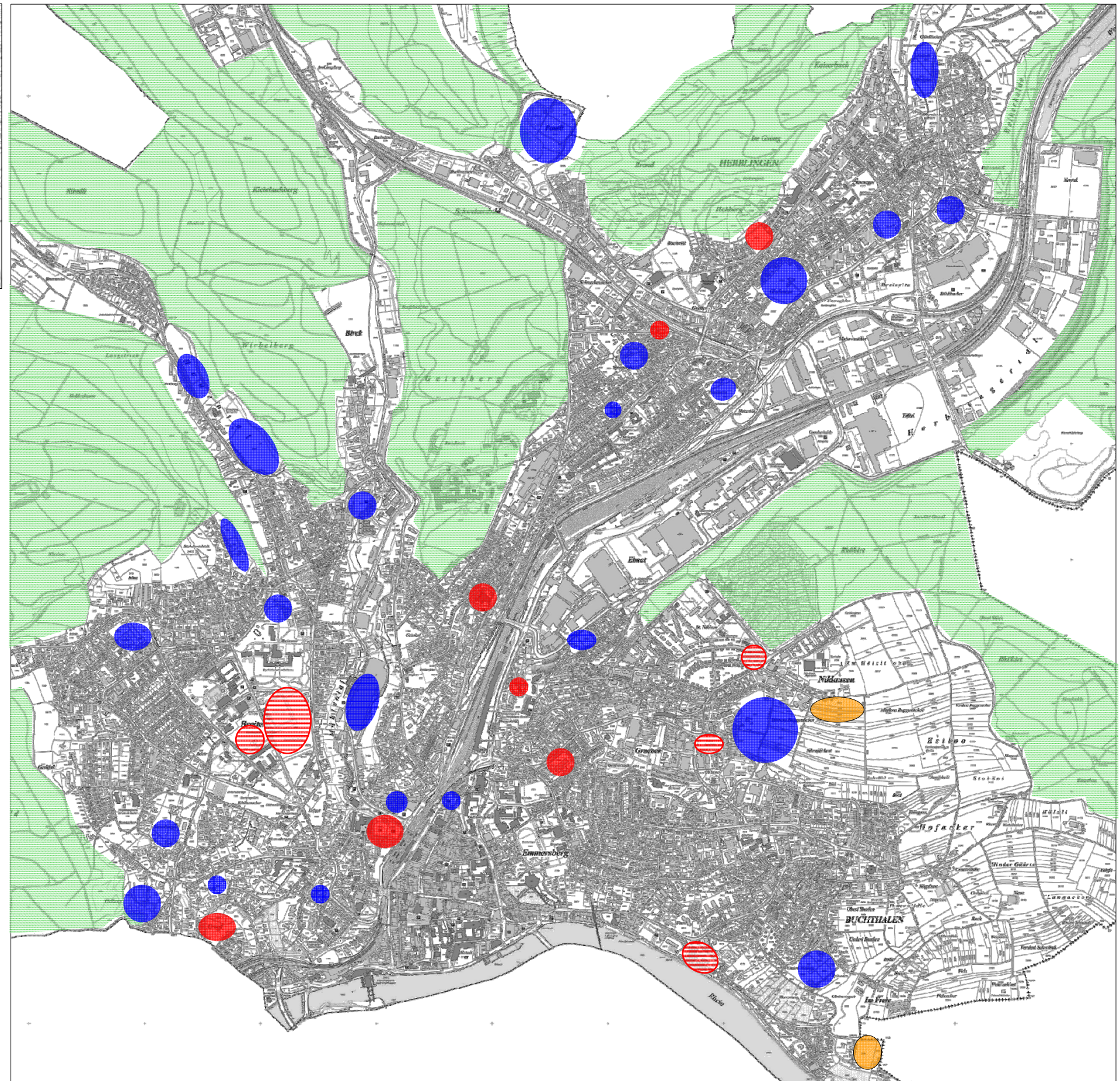
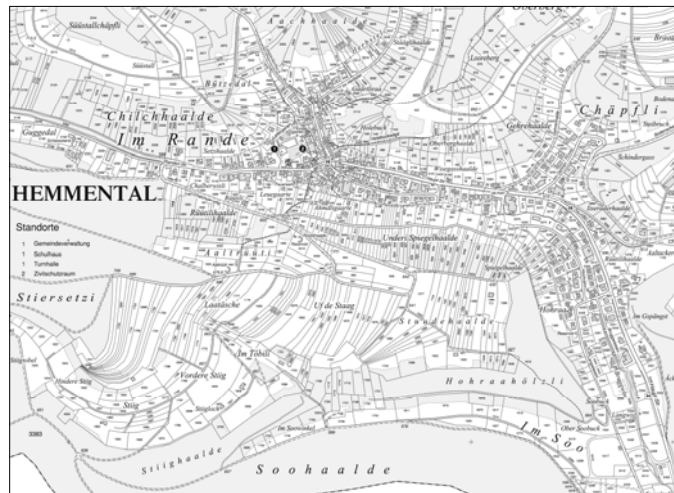
Von diesen rund 500 ha sind 85 % überbaut. Rund 15 %, oder knapp 60 ha, sind noch nicht überbaut. Die grösseren, nicht überbauten Bauzonenflächen sind in Abbildung 17 dargestellt. Hemmental wurde nicht in die Potenzialbetrachtungen integriert, weil dieser ländliche Ortsteil für die Entwicklung der Stadt Schaffhausen in einem anderen Kontext steht:

- die angestrebte Siedlungsentwicklung nach Innen gilt insbesondere für Gebiet mit städtischem Charakter;
- die Bauordnung und der Zonenplan von Hemmental sind noch nicht an die städtischen Verhältnisse angepasst.

Die Abbildung 17 zeigt die Potenzial- bzw. Reserveflächen in der Stadt Schaffhausen nach ihrer Eigentümerschaft (städtisch und privat). Ebenfalls dargestellt ist, ob für eine Wohnnutzung vorgängige Umzonungen nötig sind. Nicht dargestellt sind die Verfügbarkeiten der Flächen (Verkaufsbereitschaft der Eigentümer).

---

<sup>10</sup> Detaillierte Angaben siehe Anhang 11.2



**Grössere Potenzialflächen:**





-  Baulandreserven der Einwohnergemeinde Schaffhausen
-  Baulandreserven der Einwohnergemeinde Schaffhausen → Umzonung erforderlich
-  Private, grössere Baulandreserven
-  Reservezonen

Abb. 17

Eine Abschätzung der Einwohnerkapazitäten für die Baulandreserven (inkl. Baulücken und Verdichtungspotenzial auf bereits überbauten Grundstücken) ergibt, dass theoretisch Reserven für rund 4'400 bis 4'800 Einwohner bestehen (Anhang 11.2). Die Baulandreserven erscheinen auf den ersten Blick relativ gross. Werden die Baulandreserven jedoch auf ihre tatsächliche Verfügbarkeit für eine Überbauung und auf ihre Qualitäten untersucht, zeigt sich ein differenziertes Bild.

Die Verfügbarkeit für eine Überbauung bildet ein massgebliches Kriterium bei der Beurteilung der Baulandreserven. Sie richtet sich nach der Bereitschaft der Eigentümer, das Bauland zur Überbauung freizugeben und nach dem Erschliessungsstand. Viele private Eigentümer halten Bauland als Kapitalanlage oder als Reserve. Sie sind nicht in der Lage oder nicht willens, das Land zu überbauen. Diese Ausgangslage verunmöglicht eine Entwicklung und ist für die Stagnation mitverantwortlich.

Über die grösseren noch nicht überbauten Areale (Abbildung 17) kann die Verfügbarkeit folgendermassen abgeschätzt werden (siehe dazu auch Anhang 11.3):

Tab. 1: Verfügbarkeit der Baulandreserven

Verfügbarkeit	Kapazität (ca.)
Kurzfristig (1-3 Jahre)	1'100 Einwohner
Mittelfristig (2-5 Jahre)	1'200 Einwohner
Längerfristig (ab 5 Jahre)	1'150 Einwohner
<b>Total</b>	<b>3'450 Einwohner<sup>11</sup></b>

Die Qualität der Baulandreserven wurde nach den drei folgenden Kriterien bewertet:

- Lagequalität: Aussicht und Topographie, Besonnung, Immissionen, Naturgefahren, Naherholung
- Infrastruktur: Bewertung der Erreichbarkeit öffentlicher Infrastrukturen (Spielplätze, Kindergärten, Schulen, Quartiersversorgung, soziale Einrichtungen und Kulturangebot)
- Erschliessungsgüte: Bewertung der Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr, dem Auto und mit dem Langsamverkehr (Velo, Fussgänger)

Werden die beiden Kriterien „Verfügbarkeit“ und „Qualität“ kumuliert betrachtet, zeigt sich folgendes Bild:

Tab. 2: Verfügbarkeit der Baulandreserven, geordnet nach Qualität

Verfügbarkeit	Qualität			Kapazität (ca.)
	gut	mittel	ungenügend	
kurzfristig	700 E	400 E		1'100 E
mittelfristig	500 E	300 E	400 E	1'200 E
langfristig	700 E	50 E	400 E	1'150 E
<b>Total</b>	<b>1'900 E</b>	<b>750 E</b>	<b>800 E</b>	<b>3'450 E</b>

<sup>11</sup> Die übrigen Kapazitäten bestehen auf Einzelparzellen (ca. 800 Einwohner) und in der inneren Verdichtung (ca. 150 Einwohner).

Von den aufgeführten Baulandreserven sind vier Flächen (Bleiche, Wagenareal, Urwerf und Hohberg) im Eigentum der Stadt, wobei das Gebiet Bleiche vertraglich bereits vergeben ist. Diese bieten eine Kapazität für bis zu 300 zusätzliche Einwohner, was weniger als 10 % der gesamten Baulandreserven ausmacht. Trotzdem könnte die Stadt mit der zügigen Abgabe der noch freien Flächen (Wagenareal, Urwerf, Hohberg) ein erstes Signal setzen.

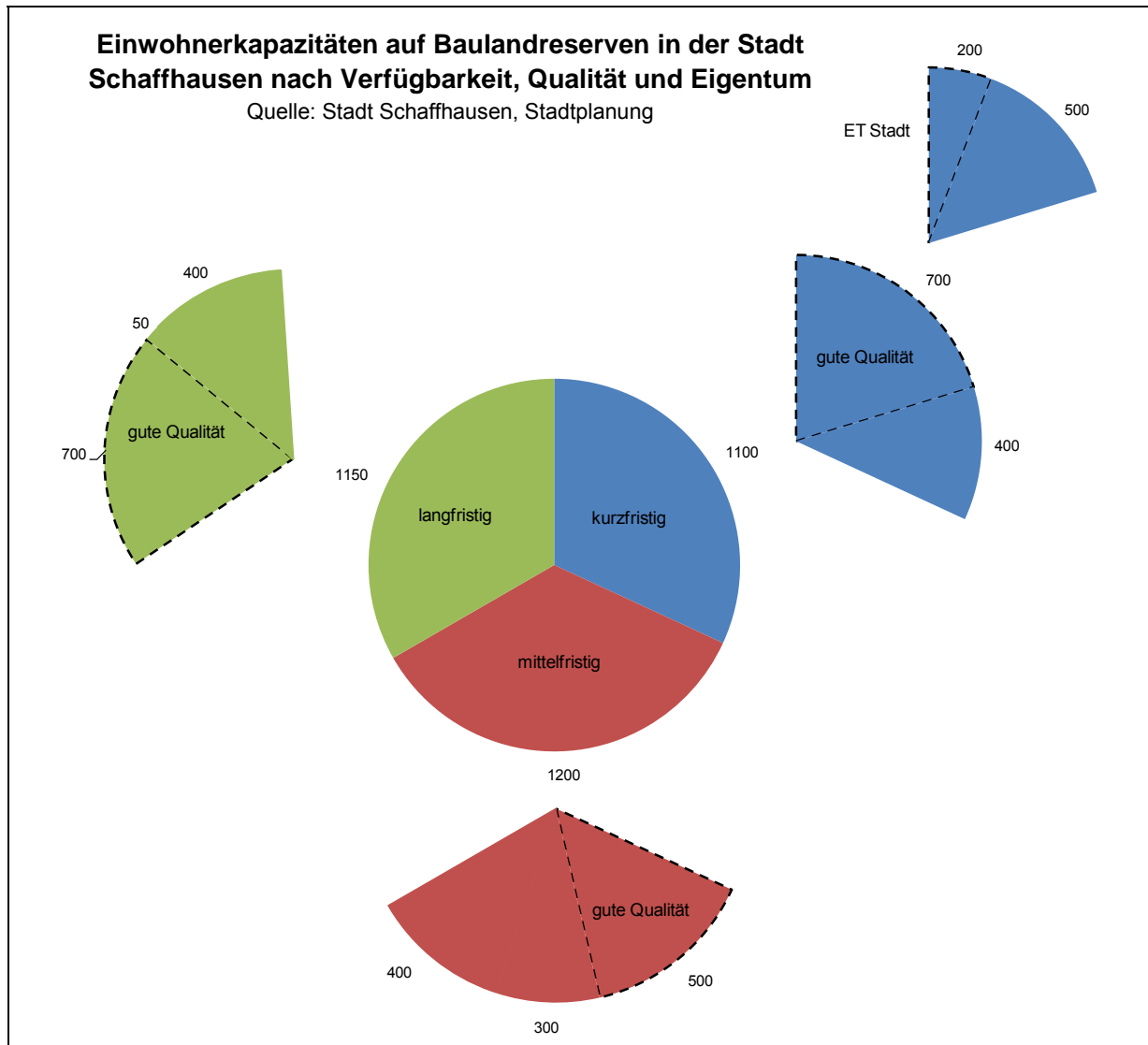


Abb. 18

Aus Tabelle 2 und Abbildung 18 ist ersichtlich, dass Baulandreserven für ca. 1150 Einwohner kurzfristig verfügbar sind, davon sind Reserven für rund 750 Einwohner von guter Qualität. Rund zwei Drittel der Reserven sind erst mittel- bis langfristig verfügbar. Bei einzelnen Baulandreserven sind Erschliessungsgüte bzw. Infrastrukturausstattung noch zu verbessern. Die fehlende Verfügbarkeit bildet eindeutig das grösste Hindernis bei der Aktivierung der Baulandreserven. Da auf gesetzlicher Ebene griffige Regelungen zur Baulandverflüssigung fehlen, bleibt als einzige Möglichkeit, die Landeigentümer durch kooperative Planungsprozesse zu überzeugen, ihr Bauland einer Überbauung zuzuführen.

Es zeigt sich somit, dass die Einwohnerkapazitäten der rechtskräftig ausgewiesenen Wohnzonen auf dem „Papier“ ausreichend sind. Zur selben Schlussfolgerung gelangt der Kanton in seinen für das Wohnraumentwicklungskonzept durchgeführten Erhebungen<sup>12</sup>. Die Baulandreserven sind allerdings oftmals nicht zeitgerecht verfügbar. Da die Verfügbarkeit nur sehr begrenzt beeinflusst werden kann, lässt sich das Angebot nur durch die Ausweisung zusätzlicher Flächen als Wohnbauland zuverlässig verbessern. Dies entspricht auch dem Auftrag der Spezialkommission des Grossen Stadtrates aus der letzten Gesamtrevision von Bauordnung und Zonenplan im Jahr 2005, wonach durch Um- und Einzonungen zusätzliches Bauland für den Bau gehobenen Wohnraums zu schaffen ist. Im Rahmen dieser Vorlage werden darum verschiedene, zusätzliche Flächen der Zone für öffentliche Bauten, Anlagen und Grünflächen ZöBAG zur Umzonung in eine Wohnzone vorgeschlagen.

Tab. 3

Gebiet	Zone bisher	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Einwohnerpotenzial (ca.)	Nutzung neu	Mögliche Zone
Breite Randenstrasse	ZöBAG	16'000 m <sup>2</sup>	160	Wohnen	W4
Breite Areal Stadion	ZöBAG	50'000 m <sup>2</sup>	500	Wohnen	W4
Lindli/Gaswerk	ZöBAG	15'500 m <sup>2</sup>	110	Wohnen	W3
Areal Alpenblick	ZöBAG	2'600 m <sup>2</sup>	20	Wohnen	W3
<b>Total</b>		<b>84'100 m<sup>2</sup></b>	<b>790</b>		

Mit diesen neu der Wohnzone zugewiesenen Flächen, welche alle im Eigentum der Stadt stehen und überwiegend von guter Qualität sind (siehe dazu Tabelle im Anhang 11.3), kann Wohnraum für rund 800 neue Einwohner zur Verfügung gestellt werden. Die Einwohnerkapazität könnte damit wesentlich gesteigert werden.

Der Zonenplan weist überdies zwei Reservezonen aus: südlich der Artilleriestrasse und an der Felsgasse/Kyburgweg. Reservezonen bezeichnen Gebiete, welche nach Ausschöpfung der vorhandenen Baulandreserven vorzugsweise eingezont werden sollen.

Tab. 4

Gebiet	Zone	Fläche ca. m <sup>2</sup>	Einwohnerpotenzial (ca.)	Mögliche Zone
Artilleriestrasse	R	23'600 m <sup>2</sup>	170	W3
Felsgasse/Kyburgweg <sup>13</sup>	R	12'700 m <sup>2</sup>	70	W2
<b>Total</b>		<b>36'300 m<sup>2</sup></b>	<b>240</b>	

Mit der Einzonung der Reservezonen kann die Einwohnerkapazität um weitere rund 250 Einwohnerinnen und Einwohner gesteigert werden. Beide Reservezonen verfügen zwar über eine gute Lage, weisen aber Mängel bei der Erschliessung (Artilleriestrasse) bzw. bei der Erreichbarkeit öffentlicher Infrastrukturen (Kyburgweg) auf.

<sup>12</sup> Diese Erhebungen zeigen, dass in den derzeit rechtsverbindlichen ausgewiesenen Bauzonen im Kanton Schaffhausen nahezu die doppelte Bevölkerung aufgenommen werden kann.

<sup>13</sup> Das Areal Kyburgweg/Felsgasse wurde in der Ortsplanungsrevision 2005 für eine Einzonung überprüft, scheiterte aber am Überbauungswillen der privaten Grundeigentümer.

Bei jeder Ausweitung der Bauzonen sind die raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton zu beachten, die auf eine Begrenzung des Siedlungswachstums abzielen.



## 4. Fazit und Handlungsbedarf

### **Die Wohnbevölkerung der Stadt weist ein überdurchschnittlich hohes Alter auf.**

Will man die Einwohnerzahlen mittelfristig nur schon halten, ist Schaffhausen auf Zuzüge angewiesen. Insbesondere jüngere Familien mit Kindern können dazu beitragen, dass eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erreicht wird und der Bevölkerungsrückgang auch längerfristig gebremst werden kann.

### **Der Wohnungsbestand in der Stadt ist zu alt und ungenügend an die gewandelte Nachfrage angepasst.**

In den letzten Jahren wurden Neubauten in erster Linie im Eigentumssegment erstellt. Zeitgemässe Mietwohnungen fehlen dadurch bzw. beschränken sich auf renovierte Altbauwohnungen. Die Nachfrage hat sich durch den gesellschaftlichen Wandel stark verändert. Ältere, nicht mehr der gewandelten Nachfrage entsprechende Mietwohnungen weisen einen zu hohen Anteil am Gesamtwohnungsbestand auf. Das Wohnraumangebot muss der gewandelten Nachfrage angepasst werden, um eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur erzielen zu können. Damit wird gleichzeitig auch die finanzielle Leistungsfähigkeit der öffentlichen Hand gestärkt.

### **Die Ausweitung des Wohnungsangebotes wurde bisher vom Markt absorbiert.**

Trotz Steigerung des Wohnungszuwachses auf rund 100 Wohneinheiten pro Jahr seit 2005<sup>14</sup> verblieb die Leerwohnungsziffer auf tiefem Niveau. Das zusätzliche Wohnungsangebot wurde vom Markt absorbiert. Die Preisentwicklung sowie Marktbeobachtungen zeigen, dass insbesondere im Bereich von sanierten oder neu gebauten, auch teureren Wohnungen ein Nachfrageüberhang besteht.

### **Die Zunahme des Wohnflächenkonsums geht weiter.**

Die Wohnraumentwicklung richtet sich auch an die ansässige Bevölkerung. Deren Raumbedürfnisse sind heute deutlich grösser als vor 30 – 40 Jahren. Für die hiesige Bevölkerung und für Zuziehende erscheint es daher unabdingbar, dass mehr Raum zur Verfügung gestellt werden kann.

### **Das Angebot an erschlossenem und verfügbarem Bauland ist ungenügend, insbesondere an attraktiven Lagen.**

Das gesamte Baugebiet der Stadt Schaffhausen weist eine theoretische Kapazität von rund 40'000 Einwohnern auf. Die vorhandenen Baulandreserven sind relativ stark zersplittert und in vielen Fällen nicht zeitgerecht verfügbar. Zudem erweisen sich bei einigen Reserven die Erschliessungsgüte und die Infrastrukturausstattung als ungenügend. Das Angebot lässt sich nur durch das Bereitstellen zusätzlicher Flächen als Wohnbauland zuverlässig verbessern. Die Stadt hat es aber aufgrund ihres eigenen Grundbesitzes, als Bewilligungsbehörde oder durch eigene (kooperative) Investitionsentscheide selbst in der Hand, die Entwicklung mitzubeeinflussen. Auch mit den Mitteln der kommunalen Gesetzgebung kann sie in dieser Richtung wirken.

---

<sup>14</sup> Baupolizei Stadt Schaffhausen

**Die Chance der verbesserten Verkehrsanbindung nach Zürich muss aktiv genutzt werden.**

Die Einführung des Halbstundentakts auf der Bahnlinie nach Zürich per Ende 2012 bringt eine wesentliche Verbesserung der Erschliessungsqualität; der Ausbau der Strassenverbindung nach Winterthur bewirkt zusätzliche Nachfrageeffekte. Allerdings steht die Stadt hier in Konkurrenz zu anderen Mittelzentren im Metropolitanraum Zürich, wo die Verkehrsverbindungen ebenfalls ausgebaut werden. Ohne zusätzliche Anstrengungen der Stadt bezüglich der Bereitstellung von Wohnbauflächen wird sich die bisher im Vergleich zu anderen Teilregionen im Metropolitanraum unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung nicht steigern lassen.

Die Wohnbevölkerung ist mobiler geworden, die Wirtschaftsräume sind internationaler. Die Stadt steht bezüglich Binnenwanderung in der Region Schaffhausen in einer ungleichen Konkurrenzsituation zu den direkt angrenzenden Agglomerationsgemeinden. Diese verfügen über gewisse Vorteile wie grosszügigere Landreserven zu relativ günstigen Preisen. Hinsichtlich der überregionalen Migration steht die Stadt indes in Konkurrenz zu vergleichbaren Mittelzentren im Metropolitanraum Zürich wie Frauenfeld, Wil/SG oder Aarau. Um in diesem Konkurrenzkampf zu bestehen, muss die Stadt ihre Identität verstärken und ihre Standortqualitäten vermehrt kommunizieren.

## 5. Ziele des Stadtrats: Stagnation überwinden

Aufgrund der vorstehend beschriebenen Ausgangslage hat der Stadtrat seine Ziele konsequent auf ein nachhaltiges Wachstum ausgerichtet. Er ist davon überzeugt, dass eine ausgewogene und sozial gut durchmischte Bevölkerungsstruktur die beste Garantie dafür bietet, zukunftsgerichtete Lösungen entwickeln und finanzieren zu können. Die in dieser Vorlage vorgeschlagenen Massnahmepakete sollen deshalb in allen wichtigen gesellschaftlichen Bereichen eine spürbare Dynamik auslösen und die Bevölkerungsentwicklung und die Bereitstellung von zusätzlichen Arbeitsplätzen fördern.

### 5.1. Wirkungsziele

- Die Stadtbevölkerung steigt in den nächsten 10 bis 15 Jahren um 3'000 Einwohner oder 1'500 Haushalte an.
- Grundstücke im Eigentum der Stadt werden marktgerecht genutzt und bringen ihr effektives Ertragspotenzial ein.
- Die Investitionen der öffentlichen Hand für die Wohnraumentwicklung führen - über den ganzen Zeitraum betrachtet - zu keiner Neuverschuldung.
- Beim Schaffen von Wohnraum stehen Angebote für Familien und Zweipersonenhaushalte im Vordergrund.
- Die Steuerkraft erreicht damit das Niveau von vergleichbaren Standorten.
- Die Funktions- und Investitionsfähigkeit der Stadt wird nachhaltig sichergestellt und damit auch die nötigen Voraussetzungen für weitere Steuerentlastungen geschaffen.
- Die Stadt Schaffhausen leistet mit ihrem Engagement einen Beitrag an die Entwicklung der Gesamtregion und wirkt mit der Siedlungsentwicklung nach Innen der Zersiedelung der Landschaft entgegen.
- Die Stadt Schaffhausen ist als urbaner und gleichzeitig überschaubarer Wohnort im Metropolitanraum Zürich bekannt und beliebt.
- Das angestrebte Wachstum wird dazu genutzt, wegweisende Lösungen in Richtung der angestrebten „2000-Watt Gesellschaft“ zu realisieren und Schaffhausen als energie-effiziente Stadt zu positionieren.
- Das hohe Niveau an urbaner und gleichzeitig naturnaher Lebensqualität wird gewahrt.

Bei allen Entwicklungsschritten wird dem Grundsatz der Nachhaltigkeit Rechnung getragen.

## 5.2. Rahmenbedingungen

Im Leitbild der Stadt sind folgende Ziele für den Bereich Leben und Wohnen formuliert:

- Die Stadt Schaffhausen ist ein lebendiger Ort zum Verweilen, der viel Raum für eine aktive Lebensgestaltung in der Altstadt, in den Quartieren und entlang des Rheins bietet.
- Die Stadt Schaffhausen verfügt über ruhige und grüne Wohnquartiere. Saubere Luft und reines Wasser gehören zu den Umweltqualitäten.
- Die Stadt Schaffhausen schafft den Rahmen für eine Wohnraumentwicklung, die sozial gut durchmischte Quartiere mit geeigneten Wohnräumen für alle Bevölkerungskreise anbietet. Sie fördert Bauprojekte, die neue Formen des urbanen Wohnens begünstigen.
- Die Stadt Schaffhausen schafft mit einer zeitgemässen Bau- und Zonenordnung mittelfristig die Voraussetzung für eine Zunahme der Wohnbevölkerung.

Neben diesen Leitlinien hat sich der Stadtrat in seinen Legislatorschwerpunkten 2009 – 2012 zu folgenden Zielen bekannt:

- 1.1 Die Rahmenbedingungen für eine kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung sind optimiert
- 1.2 Die Einzigartigkeit der Stadt Schaffhausen als Wohnraum ist definiert und wird kommuniziert
- 2.1 Industrie-, Gewerbe-, Dienstleistungsbetriebe finden in Schaffhausen geeignete und bezahlbare Flächen (Miete oder Investition) und schaffen zusätzliche Arbeitsplätze
- 2.2 Schaffhausen ist als Wirtschafts- und Arbeitsstandort bekannter und gilt als attraktiver Ort für Investoren
- 6.6 Die Region Schaffhausen profiliert sich als naturnaher Wohn- und Arbeitsraum in der GZA (Greater Zürich Area)

## 5.3. Zehn Grundstrategien und ihre Handlungsfelder

Nachstehend die Grundstrategien und die dazugehörigen Handlungsfelder, mit denen die oben genannten Ziele erreicht werden sollen:

### 1. **Städtisches Bauland freigeben**

Bauland, welches im Eigentum der Stadt steht, wird sukzessive freigegeben. Qualitativ erfüllen die Überbauungen die Anforderungen der Siedlungsentwicklung nach Innen. Dabei kommen grundsätzlich Verkauf oder Abgabe im Baurecht in Frage.

**Handlungsfelder:** Wagenareal, Urwerf, Hohberg und weitere.

## 2. **Verwaltungsliegenschaften als Wohnraum nutzbar machen.**

Verwaltungsliegenschaften werden gemäss der neuen Immobilienstrategie bewirtschaftet.

**Handlungsfelder:** Zusammenfassung von dezentralen Verwaltungsstandorten und Freispielen der nicht mehr benötigten Liegenschaften für Wohnnutzungen durch Verkauf, Abgabe im Baurecht oder Vermietung.

## 3. **Öffentliche Zonen bzw. Anlagen neu konzipieren**

Die Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen werden durch Bündelung öffentlicher Einrichtungen effizienter genutzt. Dazu sind Vorinvestitionen notwendig. Auf den freiwerdenden Flächen wird hochwertiges Wohnen angeboten.

**Handlungsfelder:** Neubau und Zusammenlegung der Werkhöfe im Schweizersbild, Realisierung der Indoor-Schiessanlage Birch, Erstellung von Fussballplätzen im Birch, Verlagerungen der Familiengärten und Umnutzungen auf der Breite.

## 4. **Gezielte und selektive Neueinzonungen vornehmen**

Direkt an den heutigen Siedlungsrandern werden - unter Berücksichtigung der raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton und des parlamentarischen Auftrags - selektiv ausgewählte Neueinzonungen angestrebt.

**Handlungsfelder:** Reserve- bzw. Landwirtschaftszonen wie Artilleriestrasse, Kyburgweg, Buchthalen.

## 5. **Private Schlüsselprojekte fördern**

Schlüsselprojekte werden gemeinsam mit Privaten entwickelt und, wo möglich und sinnvoll, durch die öffentliche Hand mitfinanziert und mitgenutzt.

**Handlungsfelder:** Arealentwicklung Stahlgiesserei mit Sport- und Veranstaltungshallen, Arealentwicklung Bleiche mit Kongressinfrastruktur, NHTLZ Schweizersbild usw.

## 6. **Aktive Landerwerbspolitik**

Mit der Abgabe fast sämtlicher städtischer Areale zur Überbauung würde der Handlungsspielraum der Stadt künftig stark eingeschränkt. Als Ausgleich zur aktiven Baulandabgabe wird deshalb eine aktive Landerwerbspolitik betrieben. Ziel ist es, die erworbenen Areale im Sinne der Zielsetzungen der Stadt zu entwickeln und damit einen Mehrwert zu generieren.

**Handlungsfelder:** Rahmenkredit für den Land- und Liegenschaftenerwerb weiterführen und bei Bedarf mit neuen Einlagen versorgen.

## 7. **Dialog mit privaten Immobilieneigentümern und Institutionellen Investoren führen**

Die Stadt sucht den Dialog mit den privaten Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern und -investorinnen und -investoren. Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden frühzeitig ermittelt und geklärt. Dadurch sollen die Kräfte des Immobilienmarktes aktiviert werden.

**Beispiele aus der Vergangenheit:** Arealentwicklungen Landhaus und Bleiche, Unterstützung von Wohnbaugenossenschaften, Modellvorhaben Siedlungsentwicklung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE)

**Handlungsfelder:** Kooperative Planungsprozesse unter Einbezug der Eigentümer, regelmässige Gespräche mit wichtigen Akteuren im Immobilienmarkt führen.

### 8. **Generationenwohnen fördern**

Die Anzahl und Vielfalt an Wohnangeboten für ältere Menschen wird aktiv gefördert und deutlich erhöht. Dabei stehen durchmischte Wohnformen (Mehrgenerationenwohnen) im Vordergrund.

**Handlungsfelder:** Ausscheiden geeigneter Gebiete, Beratungsangebote für Wohnungseigentümer, aktive Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und institutionellen Wohnbauträgern, Verbindung von Wohnangeboten mit Serviceleistungen.

### 9. **Kooperation mit dem Kanton**

Die Zusammenarbeit mit dem Kanton in der Wohnraumentwicklung wird ausgebaut, da für eine erfolgreiche Positionierung von Schaffhausen im Metropolitanraum Zürich die Kräfte gebündelt werden müssen.

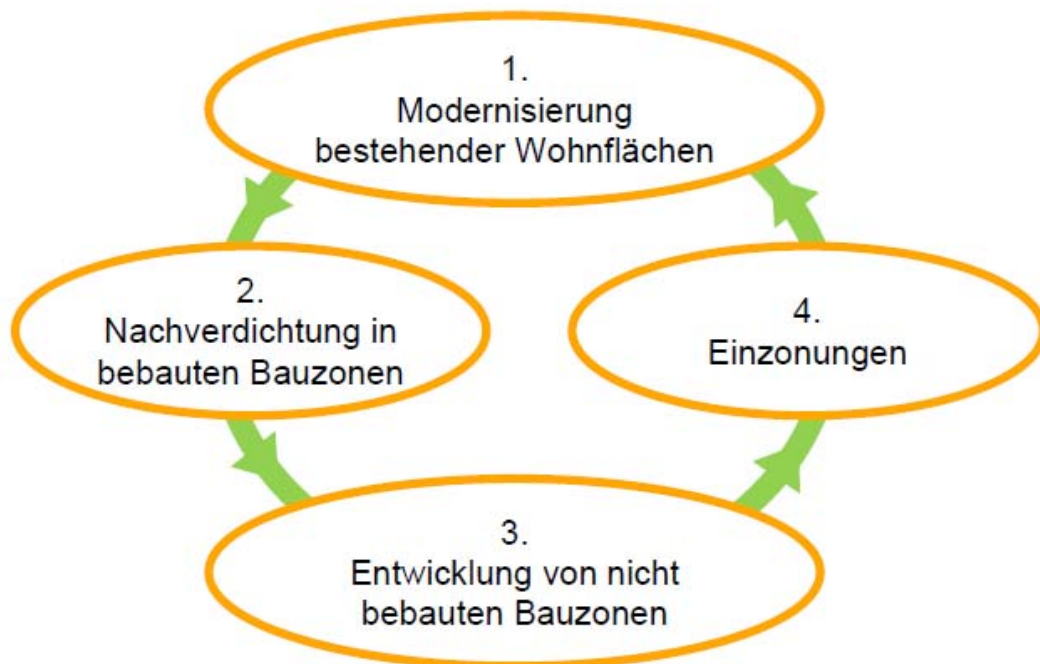
**Handlungsfelder:** RSE-Projekte Stahlgießerei Schaffhausen, Regionale Indoor-Schiessanlage Schaffhausen und Kongressinfrastruktur. Mitarbeit in der kantonalen Arbeitsgruppe Immobilien. Kommunikationsmassnahmen, mit dem Ziel, den Bekanntheitsgrad des Wohnstandortes Schaffhausen zu verbessern.

### 10. **Anpassung der baurechtlichen Rahmenbedingungen**

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen sind im Hinblick auf eine verbesserte Erneuerung des Immobilienbestands und im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen anzupassen.

**Handlungsfelder:** Besitzstandswahrung bzgl. Ausnützungsziffer bei Ersatzneubauten, Anpassungen der Bauordnung zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen.

Die Strategien ordnen sich gut in die vier strategischen Handlungsbereiche des kantonalen Wohnraumentwicklungskonzepts ein:



## 6. Vorgehenskonzept: Bildung von Paketen

Grundsätzlich sollen alle in dieser Orientierungsvorlage vorgeschlagenen Massnahmen der Wohnraumentwicklung bzw. den oben formulierten Wirkungszielen und Grundstrategien dienen. Nachfolgend werden die Massnahmen in einen Gesamtzusammenhang gestellt und in kohärente Pakete gruppiert. Kosten und Nutzen der einzelnen Massnahmepakete sind dabei immer im Gesamtzusammenhang zu betrachten.

Es wird im Folgenden unterschieden zwischen

- Planungspaketen: diese beinhalten planungsrechtliche Handlungsfelder;
- Entwicklungspaketen: diese beinhalten konkrete Umsetzungsmassnahmen, inkl. kooperative Projekte mit Dritten;
- weiteren Handlungsfeldern (gemäss den Grundstrategien in Kap. 5.3)
  - Kooperative Planungen: Verfahren in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern
  - Intensivierung der Siedlungserneuerung in Zusammenarbeit mit dem Kanton (Massnahmenprogramm „Immobilien“)
  - Agglomerationsprogramm.

### 6.1. Planungspakete

Verschiedene Entwicklungsabsichten benötigen Anpassungen am Zonenplan und an der Bauordnung. Zonenplan und Bauordnung können aber nicht laufend geändert werden, da ansonsten die Übersicht verloren geht und das Gebot der Planbeständigkeit (Art. 7 RPG) verletzt wird. Die notwendigen Änderungen sollen deshalb zu Paketen zusammengefasst werden. Änderungen des Zonenplans und der Bauordnung werden vom Grosse Stadtrat beschlossen. Änderungen der Bauordnung unterstehen zusätzlich dem fakultativen Referendum.

### 6.2. Entwicklungspakete

Die Umsetzungsmassnahmen in einem Entwicklungspaket liegen in der Regel nicht in der Kompetenz von Stadtrat oder Grosse Stadtrat, sondern erfordern Volksabstimmungen. Sie sollen je nach Sachverhalt in Form von Einzelvorlagen oder in einer Gesamtvorlage an einem Abstimmungstermin vorgelegt werden. Die in einem Entwicklungspaket zusammengefassten Umsetzungsmassnahmen sollen dabei folgende Kriterien erfüllen:

- zeitlicher Zusammenhang;
- thematischer Zusammenhang;
- das finanzielle Ergebnis eines Entwicklungspakets soll positiv sein oder das finanzielle Ergebnis aller bisherigen Pakete soll positiv bleiben.

Die in dieser Orientierungsvorlage gebildeten Pakete geben den aktuellen Stand wieder. Sie können bei Bedarf veränderten Rahmenbedingungen angepasst werden.

### **6.3. Weitere Handlungsfelder**

Über die in der Orientierungsvorlage zusammengefassten Planungs- und Entwicklungspakete hinaus bestehen derzeit weitere Handlungsfelder, teilweise unter gemeinsamer Federführung von Kanton und Stadt. Diese bilden nicht Teil dieser Orientierungsvorlage, werden jedoch aufgrund ihres Einflusses auf das die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen hier pro memoria aufgeführt.

#### ***Kooperative Planungen***

Der überwiegende Teil der Baulandreserven befindet sich in Privateigentum. Die Verfügbarkeit dieser Flächen ist abhängig von der Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer, ihr Bauland einer Überbauung zuzuführen. Ziel ist es, die Eigentümer in kooperativen Planungsprozessen zu einer Freigabe ihrer Grundstücke zu motivieren. Bei einigen Baulandreserven laufen bereits solche Planungsprozesse. Sie sind jedoch oft langwierig und die Einordnung in einen konkreten Zeitplan ist daher nicht möglich.

#### ***Massnahmenprogramm Immobilien***

Der Kanton Schaffhausen ist gegenwärtig daran, ein Programm für die Verbesserung des Immobilienangebots zu entwickeln. In verschiedenen Arbeitsgruppen werden Massnahmen analysiert, welche geeignet sind, das Immobilienangebot zu erneuern und die Verfügbarkeit von Bauland zu verbessern. Resultate dieser Arbeiten sind Ende 2010/Anfang 2011 zu erwarten. Unter anderem ist vorgesehen, ein Programm für die Durchführung von sog. „ImmoChecks“ zu starten (Gebäudeanalysen mit dem Ziel, die Möglichkeiten für die Entwicklung von neuem, marktkonformem Wohnraum in älterer Bausubstanz aufzuzeigen), wobei sich der Kanton zur Hälfte an den Kosten beteiligen würde. Ebenfalls werden finanzielle Anreize für die Durchführung von Gebäudesanierungen geprüft (Realisierung von Ersatzneubauten und Sanierungen mit marktkonformen Wohnmöglichkeiten).

#### ***Konzentration der Stadtverwaltung auf zwei Hauptstandorte***

Die Stadt Schaffhausen beabsichtigt, die städtische Verwaltung in Zukunft an zwei zentrumsnahen Standorten zu zentralisieren. Momentan sind Detailabklärungen im Gang. Dem Parlament wird in dieser Sache eine separate Vorlage unterbreitet. Die frei werdenden Liegenschaften können für Wohnzwecke umgenutzt werden.

#### ***Masterplan Rheinufer***

Wie vom Parlament am 9. März 2010 in Auftrag gegeben, werden zur Umsetzung der Gestaltung Rheinufer entsprechend den Vorgaben des Masterplans separate Vorlagen erarbeitet. Die Fachkommission wird mindestens einmal jährlich über die anstehenden Projekte informiert.

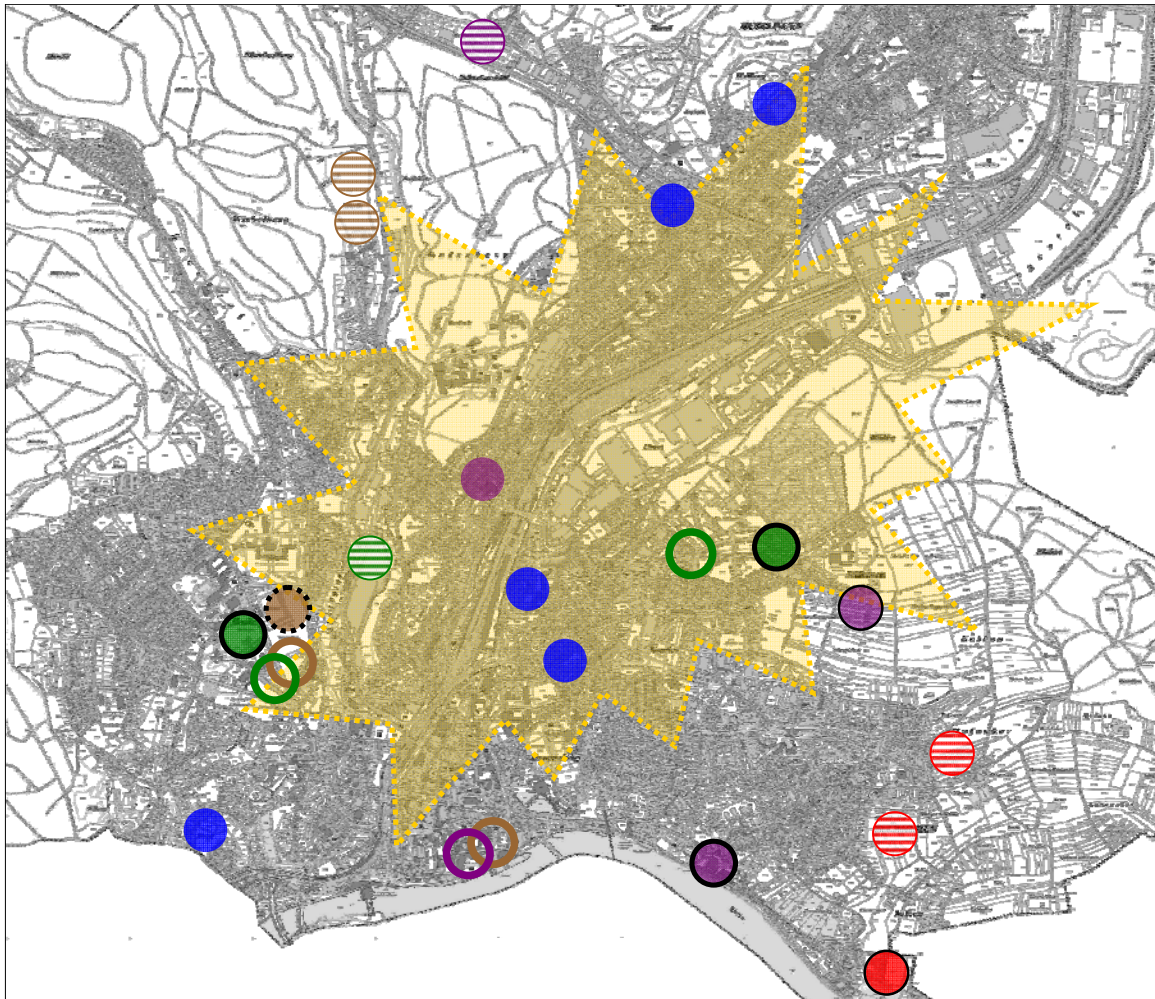


***Agglomerationsprogramm***

Die im Agglomerationsprogramm „Schaffhausen plus“ zusammengefassten Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur sind nicht Gegenstand dieser Vorlage. Sie sind aber zwingend notwendig, um die Erschliessungsqualität der Stadt zu verbessern, um damit die Voraussetzungen für das angestrebte Wachstum zu schaffen. Aufgrund dieses inhaltlichen Zusammenhangs und wegen des parallel laufenden politischen Prozesses wird das Agglomerationsprogramm in dieser Orientierungsvorlage skizzenhaft dargestellt.

## 7. Die Pakete im Detail

Die Pakete müssen in einen Gesamtprozess gebracht werden, welcher die Abhängigkeiten untereinander berücksichtigt. Neben den in Kapitel 6 genannten Kriterien für die Entwicklungspakete wurde zusätzlich der für die Umsetzung der Entwicklungspakete notwendige Bereitstellungsaufwand eingerechnet (Planungspakete).



<b>Planungspaket 1</b>	○ Umzonung	○ Umzonung Reservezone	⊖ Neueinzonung prüfen
<b>Planungspaket 2</b>	⊛ Umzonung	☀ Revision Bauordnung BauO	
<b>Entwicklungspaket 1</b>	● Abgabe Grundstücke		
<b>Entwicklungspaket 2</b>	● Abgabe Grundstücke	● Aufwertungsmassnahmen	⊖ Infrastrukturmassnahmen
<b>Entwicklungspaket 3</b>	● Abgabe Grundstücke	● Aufwertungsmassnahmen	⊖ Infrastrukturmassnahmen
<b>Entwicklungspaket 4</b>	● Abgabe Grundstücke	● Aufwertungsmassnahmen	⊖ Infrastrukturmassnahmen

Abb. 19: Die Planungs- und Entwicklungspakete im Überblick

Unter Berücksichtigung der zeitlichen Abhängigkeiten ist für die Planungs- und Entwicklungspakete der folgende Ablauf realistisch.

Tab. 5: Modularer, provisorischer Terminplan

	Jahr Quartal	2010				2011				2012				2013				2014	
		3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2		
<b>Planungspaket 1</b>																			
Umzonungen ZöBAG in Wohnzonen																			
Breite Randenstrasse																			
Areal Alpenblick																			
Gaswerkareal																			
Umzonungen Reservezonen in Wohnzonen																			
Artilleriestrasse																			
Felsgasse/Kyburgweg																			
Neueinzonungen (z.B. Buchthalen)																			
<b>Planungspaket 2</b>																			
Massnahmen Bauordnung																			
Ersatzneubauten																			
Ausnützungsziffer																			
Umsetzung BauG-Revision																			
Gefahrenkarte																			
Überprüfung allgemein																			
Umzonungen ZöBAG in Wohnzonen																			
Breite Areal Stadion																			
<b>Entwicklungspaket 1</b>																			
Abgabe Wagenareal																			
Abgabe Schönbühl																			
Abgabe Urwef																			
Abgabe Hohberg																			
Abgabe Spiegelgut																			
<b>Entwicklungspaket 2</b>																			
Abgabe Breite Randenstrasse																			
Abgaben Areal Alpenblick																			
Aufwertung Breite 1. Teil																			
Aufwertung Alpenblick																			
Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei																			
<b>Entwicklungspaket 3</b>																			
Neubau Werkhof																			
Abgabe "Altes Feuerwehrzentrum"																			
Abgabe Gaswerk																			
Abgabe Hochstrasse																			
Abgabe Artilleriestrasse																			
<b>Entwicklungspaket 4</b>																			
Neubau Indoor Schiessanlage																			
Neubau Fussballplätze Birch																			
Abgabe Breite (Areal Stadion)																			
Aufwertung Breite 2. Teil																			

Die hier vorgestellten Entwicklungs- und Planungspakete sind nicht fix. Die Pakete können aufgrund äusserer Umstände innerhalb des Gesamtkonzeptes zeitlich verschoben oder inhaltlich verändert werden, beispielsweise wegen geänderter Prioritäten.

## 7.1. Planungspaket 1 / Um- und Einzonungen

Um das wie in Kap. 3 geschilderte knappe Baulandangebot massgeblich zu verbessern, ist beabsichtigt, in den kommenden Jahren verschiedene Grundstücke einer Überbauung für Wohnzwecke zuzuführen. Da für die erforderlichen Planungsprozesse Zeit benötigt wird, müssen die Prozesse baldmöglichst gestartet werden.

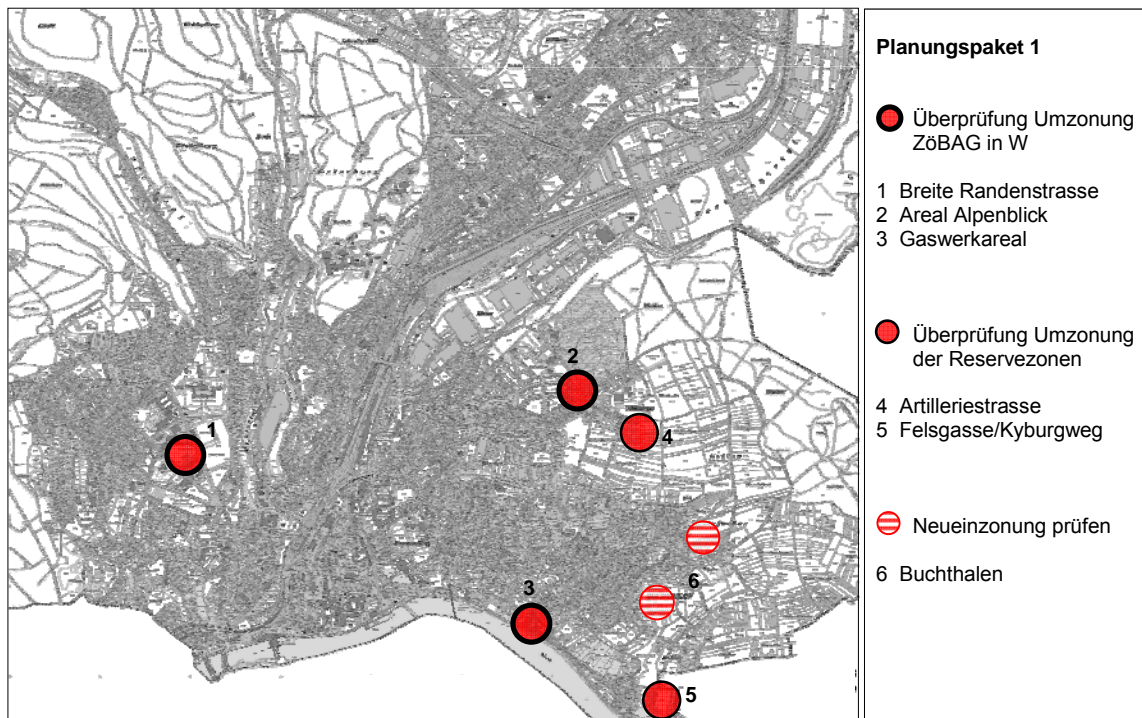


Abb. 20: Planungspaket 1

- Ziele
  - zusätzliche Grundstücke werden als Wohnzonen nutzbar gemacht
  - die Planungsprozesse werden transparent und im Dialog mit allen Betroffenen geführt
  - der Auftrag zur Aufnahme ausgewählter Flächen von insgesamt rund 1.2 ha Landwirtschafts- bzw. ZöBAG-Land in die Bauzone für gehobenen Wohnraums, den der Grosse Stadtrat am 10. Mai 2005 auf Antrag der Spezialkommission zur Vorberatung der Gesamtrevision von Bauordnung und Zonenplan beschlossen hatte, wird baldmöglichst erfüllt
  - der längerfristige Prozess zur Umzonung soll jetzt ausgelöst werden
- Massnahmen
  - Umzonungen von ZöBAG in Wohnzonen: Breite Randenstrasse (1), Areal Alpenblick (2), Gaswerk (3)
  - Umzonungen von Reservezonen in Wohnzonen: Artilleriestrasse (4), Felsgasse/Kyburgweg (5)

- Einzonungen von Landwirtschaftsland in Wohnzonen nach den raumplanerischen Vorgaben von Bund und Kanton (6)
- Vorlage
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat über die verschiedenen Um- bzw. Einzonungen bis Sommer 2011
- Termine und Abhängigkeiten
  - Beginn der Arbeiten:  
Sofort (Auftrag des Stadtrates bzw. des Grossen Stadtrates besteht bereits)
  - Laufende Koordination mit den Entwicklungspaketen 1 & 2
- Finanzen
  - planerische Mehrwerte aus Einzonungen sollen über vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern teilweise abgeschöpft werden.

## 7.2. Planungspaket 2 / Umzonungen und rechtliche Rahmenbedingungen

Die Bauordnung der Stadt Schaffhausen weist hinsichtlich einer effizienten Nutzung von Grund und Boden sowie zur Erfüllung der Ansprüche an eine Siedlungsentwicklung nach Innen verschiedene Verbesserungspotenziale auf. Zudem sollen längerfristig weitere Flächen in Wohnbauland umgezont werden.

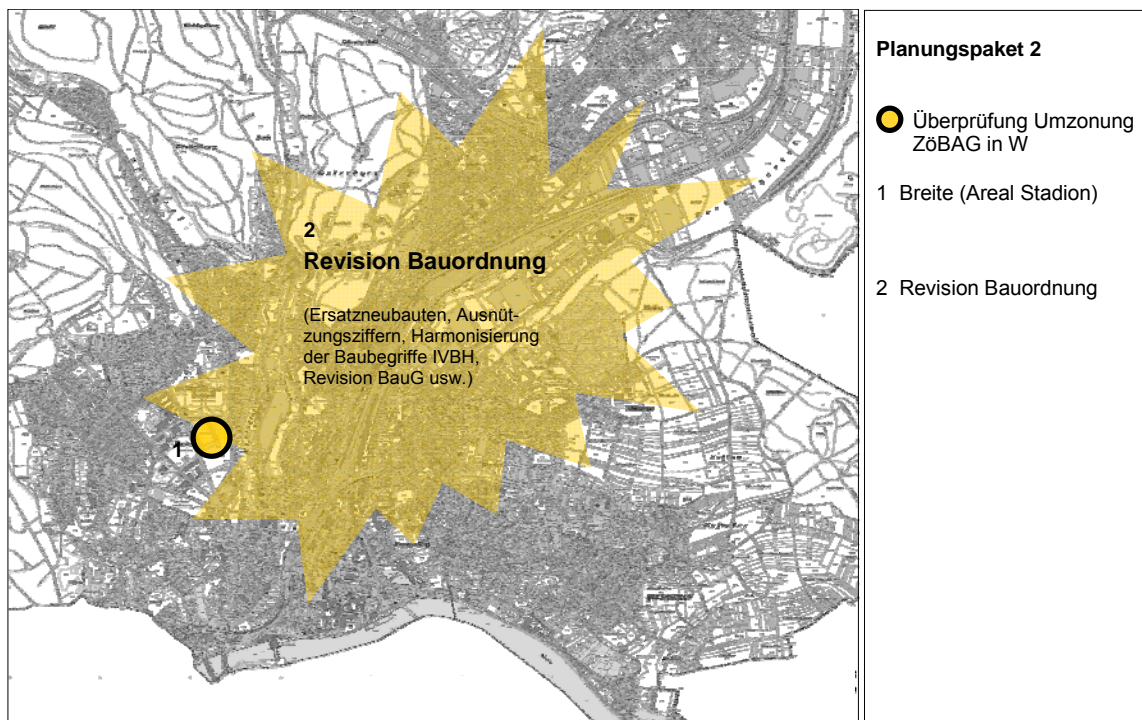


Abb. 21: Planungspaket 2

- Ziele
  - weitere Grundstücke werden als Wohnzonen nutzbar gemacht
  - die Bauordnung wird im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen bzw. zur Förderung der Wohnraumentwicklung angepasst
  - der längerfristige Prozess zur planerischen Umsetzung wird jetzt ausgelöst
- Massnahmen
  - Anpassungen Bauordnung:
    - Prüfung Besitzstandsgarantie bei Ersatzneubauten, Überprüfung der Ausnützungsziffer, Umsetzung Baugesetzrevision (u.a. Harmonisierung der Baubegriffe)
  - Umzonung von ZöBAG in Wohnzonen:
    - Breite Areal Stadion
- Vorlagen
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat über die Revision der Bauordnung; voraussichtlich in Modulen ab 2011

- 
- Vorlage an den Grossen Stadtrat über die Umzonung Breite Areal Stadion; voraussichtlich 2013, abhängig von der Realisierung des FCS-Parks sowie der Indoor-Schiessanlage Birch
  - Termine und Abhängigkeiten
    - Beginn der Revision der Bauordnung: Ende 2010
    - Enge Koordination mit dem Entwicklungspaket 4, da eine grosse Abhängigkeit von der Realisierung des FCS-Parks sowie der Indoor-Schiessanlage Birch besteht.

### 7.3. Entwicklungspaket 1 / Sofortmassnahme Abgabe von Grundstücken

Verschiedene Grundstücke im Besitz der Stadt Schaffhausen sind sofort verfügbar. Sie befinden sich alle in der Wohnzone und müssen daher nicht umgezont werden. Diese Grundstücke sollen umgehend für einen ersten Schritt zur Deckung des Nachfrageüberhangs nach Wohnungen abgegeben werden. Teilaufträge sind vom Stadtrat bereits erteilt worden.

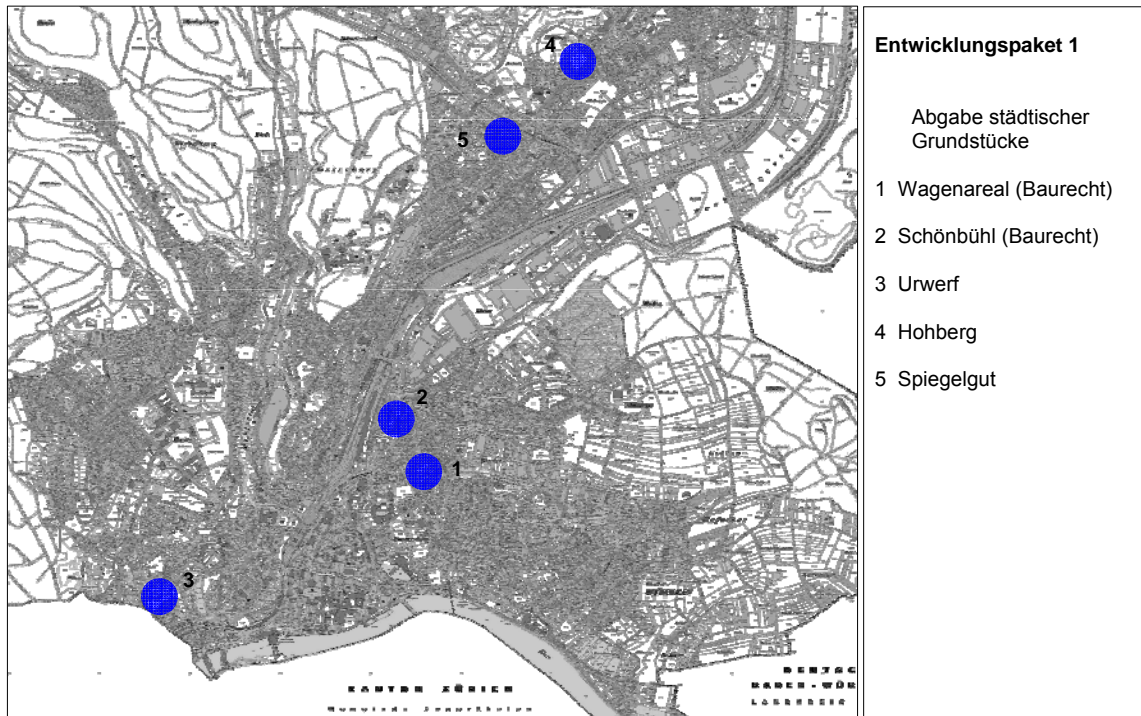


Abb. 22: Abgabe von städtischen Grundstücken

- Ziel
  - sofortige, erste Entspannung des aktuellen Angebot-Defizits
- Massnahmen
  - Abgabe von Grundstücken: Wagenareal (1), Schönbühl (Wohnen im Alter, 2), beide im Baurecht, sowie Verkauf von Urwerf (3), Hohberg (4), Spiegelgut (5)<sup>15</sup>
- Vorlagen
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat: Baurechtsabgaben Wagenareal, Schönbühl; Ende 2010. Die Unterlagen für die Baurechtsausschreibungen sind in Bearbeitung. Die Ausschreibung erfolgt im Herbst 2010.

<sup>15</sup> gem. Stadtratsbeschluss vom 30.3.2010



- Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung (für die Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat): Verkäufe Urwerf, Hohberg und Spiegelgut. Diese Vorlage ist in Bearbeitung und soll Ende 2010 vorliegen.

- Einnahmen und Ausgaben

Tab. 6

		Einnahmen	Ausgaben
Wagenareal	Rückbau Gebäude		- 0.2 Mio.
	Bodensanierung		- 0.2 Mio.
	Bauland <sup>16</sup>	+ 1.4 Mio.	
Schönbühl	Bauland <sup>17</sup>	+ 1.0 Mio.	
Urwerf	Baulandverkauf	+ 3.0 Mio.	
Hohberg	Baulandverkauf	+ 2.1 Mio.	
Spiegelgut	Baulandverkauf	+ 0.2 Mio.	
<b>Total</b>		<b>+ 7.7 Mio.</b>	<b>- 0.4 Mio.</b>

<b>Ergebnis</b>	<b>+ 7.3 Mio.</b>
-----------------	-------------------

- Volkswirtschaftliche Gesamtwirkung<sup>18</sup>

EinwohnerInnen	Haushalte	Steuererträge <sup>19</sup>
150	75	5.5 Mio.

Die voraussichtlich jährlichen Steuereinnahmen belaufen sich für das Entwicklungspaket 1 auf etwa Fr. 275'000.

<sup>16</sup> Aktueller Landwert, Abgabe im Baurecht

<sup>17</sup> Aktueller Landwert; Abgabe im Baurecht

<sup>18</sup> Berechnungsgrundlagen siehe Anhang 11.4

<sup>19</sup> Annahmen: Steuererträge sind kapitalisiert mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%

#### 7.4. Entwicklungspaket 2 / Abgabe von Grundstücken sowie Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgießerei

An qualitativ guten Lagen – im Niklausen und auf der Breite – soll weiterer Wohnraum entstehen können. Die entsprechenden Flächen sind heute im Eigentum der Stadt. Durch vorgängige Umzonungen (Planungspaket 1, siehe 7.1) werden die Flächen als Wohnraum nutzbar gemacht und im Rahmen dieses Pakets für die Entwicklung von Wohnraum abgegeben. Verschiedene flankierende Aufwertungsmassnahmen (u.a. gemäss Masterplan „vordere Breite“) attraktivieren beide Gebiete für bisherige und neue Bewohner.

Daneben sollen in der ehemaligen Stahlgießerei dringend benötigte Kapazitäten für den Schul-, Vereins- und Wettkampfsport mit Zuschauerkapazitäten geschaffen werden. Die heutige Veranstaltungshalle soll besser genutzt werden können. Entsprechende Planungen für eine Vorlage laufen gemeinsam mit dem Kanton sowie mit der privaten Eigentümerschaft. Die Hallen sind integrierter Bestandteil der Gesamtplanung auf dem Areal der ehemaligen Stahlgießerei. Rund 250 Wohnungen werden separat durch die Eigentümerschaft geplant. Sport- und Veranstaltungshallen sowie Wohnnutzungen ergänzen sich optimal. Kanton und Stadt tragen mit der Realisierung der Sport- und Veranstaltungshallen Stahlgießerei dazu bei, dass gesuchter Wohnraum in einem urban-industriellen Umfeld entsteht.

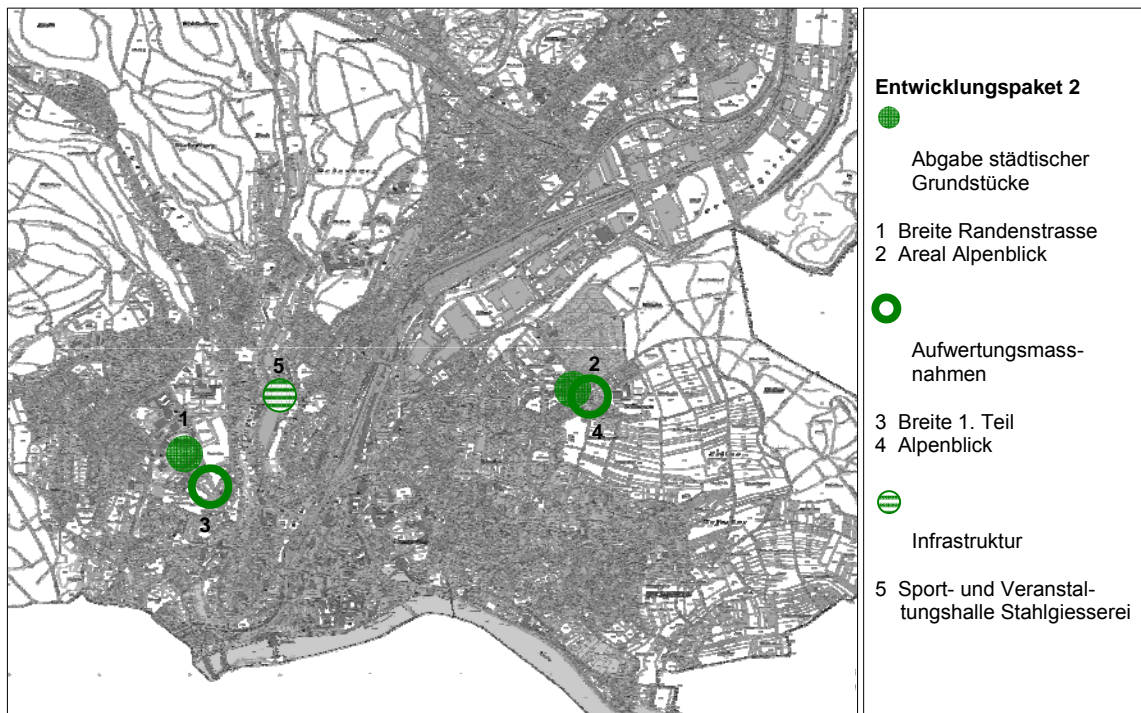


Abb. 23: Abgabe von Grundstücken und Investitionen in die ehemalige Stahlgießerei

- Ziele
  - Schaffung von Wohnraum an qualitativ guten Lagen
  - Deckung der entsprechenden Nachfrage
- Massnahmen
  - Verkauf von Breite Randenstrasse (1) und Areal Alpenblick (2)
  - Aufwertungsmassnahmen Breite 1. Teil gemäss Masterplan „vordere Breite“ (3)
  - Aufwertungsmassnahmen Alpenblick (4)
  - Neubau einer Dreifach-Sporthalle und Aufwertung der Veranstaltungshalle Stahlgiesserei (5; parallel zu den gemeinschaftlichen Planungen der privaten Eigentümerschaft mit Kanton und Stadt für eine Sport- und Veranstaltungsinfrastruktur plant die heutige Eigentümerschaft auf privater Basis Wohn- und Gewerbenutzungen. Bezogen auf die Wohnraumentwicklung der Stadt bedeutet dies einen Zuwachs von rund 250 Wohnungen an sehr zentraler Lage).
- Vorlagen
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung betreffend Sport- und Veranstaltungshalle Stahlgiesserei; 2011
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung (für die Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat): Verkäufe Breite Randenstrasse, Areal Alpenblick; Sommer 2012
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung für die Aufwertungsmassnahmen Breite 1. Teil und Alpenblick; Sommer 2012
- Termine und Abhängigkeiten
  - Beginn der Planungen: 2011
  - Vorgängig müssen die Umzonungen (Planungspaket 1) bearbeitet werden. Sie müssen bis zum Verkauf der Areale rechtskräftig sein.

- Einnahmen und Ausgaben

Tab. 7

		Einnahmen	Ausgaben
Breite Randenstrasse	Ersatz Familiengärten Baulandverkauf	+ 5.0 Mio.	-1.0 Mio.
Aufwertungen Breite 1. Teil	Diverse Aufwertungen		- 2.1 Mio. <sup>20</sup>
Areal Alpenblick	Platzgestaltung Baulandverkauf	+ 1 Mio.	- 0.3 Mio.
Stahlgesserei	Sport- und Veranstaltungshallen		- 8.4 Mio. <sup>21</sup>
<b>Total</b>		<b>+ 6 Mio.</b>	<b>- 11.8 Mio.</b>

<b>Ergebnis</b>	<b>- 5.8 Mio.</b>
-----------------	-------------------

- Volkswirtschaftliche Gesamtwirkung<sup>22</sup>

EinwohnerInnen <sup>23</sup>	Haushalte	Steuererträge <sup>24</sup>
680	340	25.4 Mio.

Für dieses Entwicklungspaket wird mit zusätzlichen jährlichen Steuereinnahmen von Fr. 1.27 Mio. gerechnet.

<sup>20</sup> Aufwertung Kreisel/Platzgestaltung Schützenhaus, Aufhebung Sonnenburggutstrasse, Aufhebung Spielweg/Bau Bach, Aufwertung Randenstrasse

<sup>21</sup> Mietlösung: Fr. 800'000.--/Jahr an Kanton Schaffhausen, Miete ist mit 5% über 20 Jahre kapitalisiert. ½ verrechnet

<sup>22</sup> Berechnungsgrundlage siehe im Anhang 11.4

<sup>23</sup> Inkl. Wohnflächen in der Stahlgesserei (Basis: rund 500 Einwohner)

<sup>24</sup> Annahmen: Steuererträge sind kapitalisiert mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%.

### 7.5. Entwicklungspaket 3: Werkhof und Abgabe von Grundstücken

Damit heute von der öffentlichen Hand genutzte Grundstücke für die Wohnraumentwicklung freigespielt werden können, sind Vorinvestitionen notwendig. Mit dem Bau eines neuen, zentralen Werkhofs in Kooperation mit dem Kanton können auf dem Gaswerk-Areal nach erfolgter Umzonung (Planungspaket 1, Kap. 7.1) die räumlichen Voraussetzungen für eine Wohnnutzung geschaffen werden. Daneben ist vorgesehen, weitere städtische Flächen im Gebiet Artilleriestrasse über eine Umzonung für Wohnzwecke nutzbar zu machen.

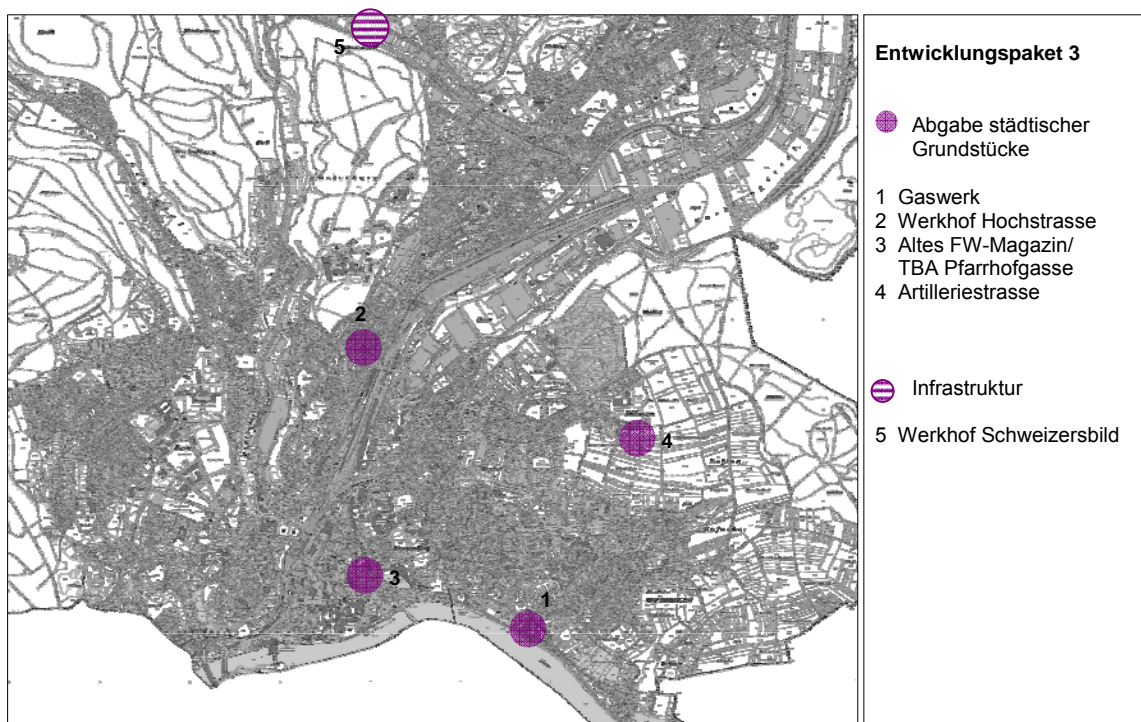


Abb. 24: Werkhof und Abgabe von städtischen Grundstücken

- Ziele
  - Realisierung neuer Werkhof zur Freispielung von potenziellem Bauland (Vorinvestition)
  - Schaffung von mittlerem bis hochwertigem Wohnraum an guten bis sehr attraktiven Lagen
- Massnahmen
  - Bau Werkhof Schweizersbild (5)
  - Gaswerk (1), Hochstrasse (2), Altes Feuerwehrzentrum/TBA Pfarrhofgasse (3): Verkauf
  - Artilleriestrasse (4) nach Einzonungen: Verkauf des städtischen Anteils
- Vorlagen
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung betreffend Werkhof Schweizersbild; Mitte 2011

- Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung (für Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat): Verkäufe Gaswerk, Hochstrasse; Mitte 2011.
- Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung (für Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat): Verkauf städt. Anteil Artilleriestrasse; Mitte 2012
- Termine und Abhängigkeiten
  - Projektierung neuer Werkhof Schweizersbild läuft.
  - Vorgängig müssen die Umzonungen (Planungspaket 1) bearbeitet werden und bis zum Verkauf der Areale rechtskräftig sein.
- Einnahmen und Ausgaben

Tab. 8

		Einnahmen	Ausgaben
Werkhof	Neubau zentralisierter Werkhof <sup>25</sup>		- 8 Mio.
Altes FW-Zentrum / TBA Pfarrhofgasse	Baulandverkauf <sup>26</sup>	+3.0 Mio.	
Gaswerk	Rückbau Gebäude		- 2 Mio.
	Bodensanierung		- 1 Mio.
	Baulandverkauf	+ 6.5 Mio.	
Hochstrasse	Rückbau Gebäude/Bodensan.		- 1.5 Mio.
	Baulandverkauf	+ 1.9 Mio.	
Artilleriestrasse	Baulandverkauf (städt. Anteil)	+ 5.4 Mio.	
<b>Total</b>		<b>+ 16.8 Mio.</b>	<b>- 12.5 Mio. -</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>+ 4.3 Mio.</b>

- Volkswirtschaftliche Gesamtwirkung<sup>27</sup>

EinwohnerInnen	Haushalte	Steuererträge <sup>28</sup>
320	160	11.8 Mio.

Mit durchschnittlichen Steuererträgen von 5'000 Fr. pro Person wird dieses Entwicklungspaket zusätzliche jährliche Steuereinnahmen von etwa Fr. 900'000 einbringen.

<sup>25</sup> Gesamtkosten von Fr. 24 Mio., 1/3 Stadt, 2/3 Werke

<sup>26</sup> Grobe Schätzung/defensiv

<sup>27</sup> Berechnungsgrundlage siehe im Anhang 11.4

<sup>28</sup> Annahmen: Steuererträge sind kapitalisiert mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%.

## 7.6. Entwicklungspaket 4: Verlagerung der Fussballplätze an der Breitenaustrasse

Für die im Masterplan „vordere Breite“ (PASS) vorgesehenen umfangreichen Umnutzungen auf der Breite sind in einem ersten Schritt Vorinvestitionen notwendig. Damit die heutigen Fussballplätze an der Breitenaustrasse in das für diesen Zweck optimal gelegene Birch (Verkehrsanbindung, Lärm-/Lichtemissionen) verlagert werden können, muss die heutige Schiessnutzung unterirdisch realisiert werden. Letzteres entspricht den Entwicklungen und der zukünftigen Ausrichtung des Schiesssports und entlastet auch die Umgebung von Lärmemissionen. Die Stadt führt in Koordination mit verschiedenen Gemeinden, dem Kanton, dem ebenfalls interessierten Grenzwachtkorps sowie weiteren Organisationen die Planung durch. Die Doppelnutzung des städtischen Areals im Birch entspricht den Absichten, die vorhandenen Flächen intensiver und effizienter zu nutzen. Dadurch kann auf dem heutigen Stadion-Areal Land zur Wohnnutzung bereitgestellt werden. Mit dem Erlös aus der Abgabe der Grundstücke werden die Vorinvestitionen und die zusätzlichen Aufwertungsmassnahmen auf der Breite (gemäss PASS) zu einem erheblichen Teil finanziert.



Abb. 25: Verlagerung der Fussballplätze an der Breitenaustrasse ins Birch

- Ziele
  - Realisierung neuer Fussball-Trainingsfelder und Indoor-Schiessanlage im Birch zwecks Bereitstellung von Bauland auf der Breite (Vorinvestition)
  - Schaffung von hochwertigem Wohnraum auf der „vorderen Breite“ an sehr attraktiver Lage

- Massnahmen
  - Bau der Indoor-Schiessanlage Birch und von drei Fussballplätzen mit zugehöriger Infrastruktur im Birch (4/5)
  - Aufwertungsmassnahmen Breite 2. Teil, gemäss Masterplan „vorderen Breite“ (2)
  - Abgabe Grundstücke Breite Areal Stadion: Verkauf (1)
  
- Vorlagen
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat bzw. zur Volksabstimmung betreffend Ergänzungsbau Schule Breite; Ende 2011
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat betreffend Indoor-Schiessanlage und Fussballplätze Birch; Sommer 2013
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat (für Kompetenzdelegation an den Grossen Stadtrat) betreffend Verkauf Breite Areal Stadion; Sommer 2013
  - Vorlage an den Grossen Stadtrat betreffend Aufwertungen Breite; Sommer 2013
  
- Termine und Abhängigkeiten
  - Beginn der Planungen: 2012
  - Vorgängig muss die Umzonung (Planungspaket 2) bearbeitet werden und bis zum Verkauf der Areale rechtskräftig sein
  
- Einnahmen und Ausgaben<sup>29</sup>

Tab. 9

		Einnahmen	Ausgaben
Schiessanlage	Rückbau und Altlastensanierung Schiessstand Birch Neubau Indoor-Schiessanlage		- 1.5 Mio. - 5.4 Mio. <sup>30</sup>
Fussball Birch	1 Allwetterplatz, 2 Naturrasenplätze inkl. Garderoben und Anteil Parkplätze		- 8.1 Mio.
Breite Areal Stadion	Rückbau Stadion Diverse Aufwertungen Breite <sup>31</sup> Schule /Kindergarten Baulandverkauf	+ 19.1 Mio.	- 1.5 Mio. - 5.4 Mio. -1.5 Mio.
<b>Total</b>		<b>+ 19.1 Mio.</b>	<b>- 23.4 Mio.</b>
<b>Ergebnis</b>			<b>- 4.3 Mio.</b>

<sup>29</sup> Alles Annahmen

<sup>30</sup> Im Finanzplan werden die Kosten mit 3.1 Mio. ausgewiesen. Aufgrund einer geplanten Darlehensaufnahme belaufen sich diese aktuell auf 5.4 Mio.

<sup>31</sup> Belairpark, Dreieckswiesen, Aufwertung Breitenaustrasse, Ausbau Rad- und Fusswegnetz



- Volkswirtschaftliche Gesamtwirkung<sup>32</sup>

<b>EinwohnerInnen</b>	<b>Haushalte</b>	<b>Steuererträge<sup>33</sup></b>
500	250	18.8 Mio.

Durch das Freispielen dieser attraktiven, zentral gelegenen Flächen für eine Wohnnutzung wird mit zusätzlichen jährlichen Steuereinnahmen von rund Fr. 900'000 gerechnet.

<sup>32</sup> Berechnungsgrundlage siehe im Anhang 11.4

<sup>33</sup> Annahmen: Steuererträge sind kapitalisiert mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%.

## 8. Investitionsbilanz und Finanzierung

Die Stadt Schaffhausen muss und will die Wohnraumentwicklung selbst an die Hand nehmen. Nur so kann sie die angestrebte Gesamtentwicklung positiv beeinflussen. Vorbehältlich der jeweils notwendigen politischen Unterstützung ist es möglich, über 50% des angestrebten Einwohnerwachstums über Massnahmen zu erreichen, welche zu einem grossen Teil im Einflussbereich der Stadt, ihrer politischen Gremien sowie der städtischen Stimmbevölkerung liegen. Es resultiert in der Investitionsbilanz<sup>34</sup> ein finanzielles Ergebnis, welches zum Schluss ausgeglichen ist.

### 8.1. Steigerung der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt

Die zu erwartenden Steuererträge sowie die hier nicht ausgewerteten Konsumeffekte in der Privatwirtschaft werden die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt dauerhaft verbessern und dazu beitragen, dass unter anderem auch wieder Steuerentlastungen finanzierbar werden. Auch die angestrebte Anpassung der sozio-demografischen Struktur kann auf diese Weise erreicht werden. Sie bringt die Stadt – und mit ihr die ganze Region Schaffhausen – in eine bessere Position für ihre zukünftige Entwicklung.

Tab. 10

Entwicklungspakete		Finanzielles Ergebnis	EinwohnerInnen	Haushalte	Steuererträge <sup>35</sup>
1	Sofortmassnahme Abgabe von Grundstücken	+ 7.3 Mio.	150	75	5.5 Mio.
2	Abgabe von Grundstücken und Investition in die ehemalige Stahlgiesserei <sup>36</sup>	- 5.8 Mio.	680	340	25.4 Mio.
3	Werkhof und Abgabe von Grundstücken	+ 4.3 Mio.	320	160	11.8 Mio.
4	Verlagerung Fussballplätze Breitenaustrasse	- 5.7 Mio.	500	250	18.8 Mio.
<b>Total</b>		<b>+ 0.1 Mio.</b>	<b>1650</b>	<b>825</b>	<b>61.5 Mio.</b>

<sup>34</sup> Alle Angaben sind Annahmen. Für Berechnungsgrundlage siehe Anhang 12.6.

<sup>35</sup> Annahmen: Steuererträge kapitalisiert (auf 20 Jahre) mit 5%; Berücksichtigung der innerstädtischen Migration mit einem Abzug von 25%.

<sup>36</sup> Inkl. Wohnflächen in der Stahlgiesserei (Basis: 250 Wohnungen)

Durch die Beschränkung auf zentrale, meist schon heute gut erschlossene Entwicklungsgebiete bleiben zusätzliche Infrastrukturkosten in einem bescheidenen Rahmen. Die Verkehrsinfrastruktur ist schon heute weitgehend vorhanden. Nach der Realisierung der Erweiterung der Schulanlage Breite kann auch die Schulinfrastruktur die Kinder von neuen Einwohnern problemlos aufnehmen. Der Zuzug führt bei tendenziell eher rückläufigen Schülerzahlen dazu, dass die Bildungsinfrastrukturen besser ausgelastet werden.

## 8.2. Finanzierung

Wie als Grundsatz bereits im Projekt „Potenzialaktivierung Stadt Schaffhausen PASS“ formuliert, gilt es mit einer ganzheitlichen räumlichen Planung Zukunftsprojekte so zu finanzieren, dass sich die Stadt nicht neu verschulden muss. Das vorliegende Gesamtkonzept nimmt diesen Grundsatz auf: Erträge, die aus den beabsichtigten Um- und Neunutzungen, beispielsweise durch Landverkäufe anfallen, sollen zielgerichtet für die Wohnraumentwicklung verwendet werden.

Der Stadtrat hat für die Finanzierung zwei Modelle geprüft.

### **Fonds:**

Der Fonds ist eine rechnerische Grösse in der Stadtrechnung und in erster Linie dann geeignet, wenn Erträge für bestimmte Zwecke eingesetzt werden sollen. Der Fonds ändert nichts an der Kompetenzordnung gemäss Stadtverfassung.

### **Rahmenkredit:**

Hierbei handelt es sich um eine Kompetenzübertragung an den Grossen Stadtrat bzw. den Stadtrat, um für einen bestimmten Zweck Ausgaben zu tätigen (beim Rahmenkredit Land- und Liegenschaftenerwerb beispielsweise zum Zweck des Landerwerbs; RSS 1050.7). Die Kompetenzordnung der Stadtverfassung für Liegenschaftens**verkäufe** (Art. 10 lit. d Ziff. 3 der Stadtverfassung) wird aber nicht verändert.

**Der Stadtrat kommt zum Schluss, dass für die finanzielle Bilanzierung des Gesamtkonzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ ein neuer Fonds die beste Lösung darstellt. Mit dem Fonds besteht - anders als bei Nutzung des bestehenden Rahmenkredits - jederzeit Transparenz über den Finanzierungsstand des Gesamtkonzepts. Zudem ist gewährleistet, dass die Erträge aus den Landverkäufen zweckgebunden für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen gemäss dieser Orientierungsvorlage verwendet werden. Der Grosse Stadtrat erlässt eine Fondsverordnung, welche diese Zweckbindung sicherstellt.**

## 9. Begleitung des rollenden Prozesses

Die Umsetzung der verschiedenen in diesem Papier genannten Massnahmen erweist sich als sehr komplex. Dabei werden sich entlang des Prozesses laufend Veränderungen ergeben und die politischen Entscheide werden einen Einfluss auf die folgenden Schritte haben.

In diesem rollenden Prozess erscheint es aus Sicht des Stadtrats darum äusserst wichtig, dass:

- die Grundmotivation konsistent sichergestellt werden kann;
- eine koordinierte Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und externen Fachspezialisten erfolgt;
- die Öffentlichkeit und die Politik kontinuierlich informiert werden;
- der in diesem Papier vorgestellte Prozess im Wesentlichen eingehalten werden kann.

### 9.1. Permanente Steuerungsgruppe

Der Stadtrat will als Treiber der regionalen Entwicklung den vorgestellten Prozess bzw. die entsprechenden Massnahmen im Rahmen von rund vier Jahren und in Koordination mit dem Kanton umgesetzt werden.

Der Stadtrat will zu diesem Zweck eine Steuerungsgruppe einsetzen, welche den Prozess steuert und die Kommunikation sicherstellt (siehe folgendes Kapitel 9.2) Steuerungsgruppe sollen kontinuierlich angehören:

- Stadtpräsident
- städt. Baureferent
- städt. Finanzreferent
- Präsident Baufachkommission
- Präsident Geschäftsprüfungskommission
- kant. Wirtschaftsförderung

### 9.2. Kommunikationsmassnahmen

Um eine möglichst erfolgreiche Umsetzung des gesamten Massnahmenpakets zu gewährleisten, müssen in den nächsten Jahren die Gründe, aber auch die ganzen Zusammenhänge und die gegenseitigen Abhängigkeiten der Öffentlichkeit gegenüber gut und kontinuierlich kommuniziert werden. Dazu gehören neben der normalen Information der Bevölkerung über die Medien auch Veranstaltungen, Ausstellungen, Newsletter, eine Internetplattform usw. Die Bevölkerung soll sich mit dem Thema „Wohnraumentwicklung in der Stadt Schaffhausen“ auf verschiedenste und auch interaktive Weise auseinandersetzen können.

### **9.3. Finanzierung Planung und Kommunikation**

Um Planungsarbeiten sowie Kommunikationsmassnahmen finanzieren zu können, wird das Baureferat ab 2011 jährlich entsprechende Beiträge im ordentlichen Budgetprozess einstellen.

## 10. Anträge

Auf der Basis der in dieser Orientierungsvorlage gemachten Überlegungen ist der Stadtrat überzeugt, die Weichen in Richtung nachhaltiges Wachstum stellen und damit eine Trendwende bei der Bevölkerungsstruktur einleiten zu können.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

### Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Orientierungsvorlage des Stadtrates vom 6. Juli 2010 betreffend Wohnraumentwicklung Schaffhausen.
2. Er beauftragt den Stadtrat, die erforderlichen Vorlagen für die Umsetzung der in der Orientierungsvorlage enthaltenen Massnahmenpakete auszuarbeiten und dem Grossen Stadtrat zu unterbreiten.

Freundliche Grüsse

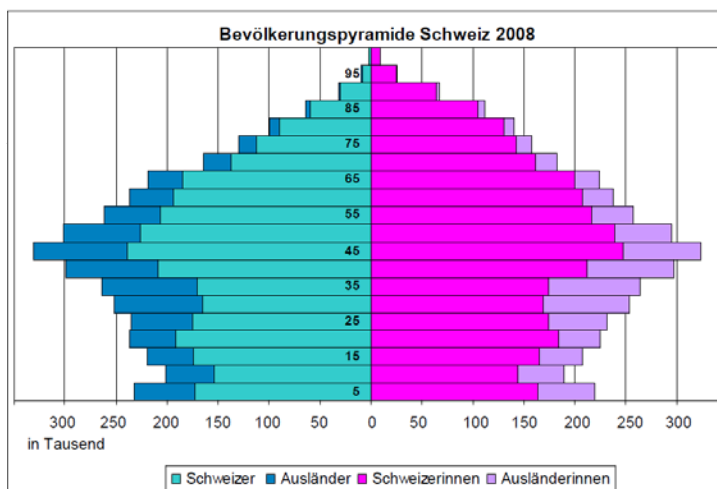
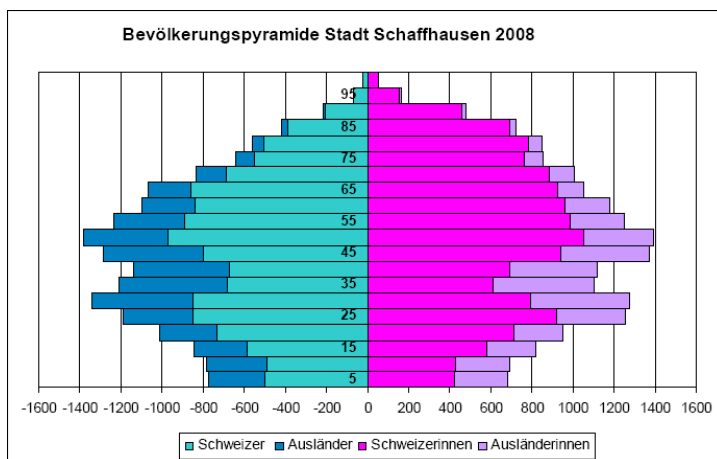
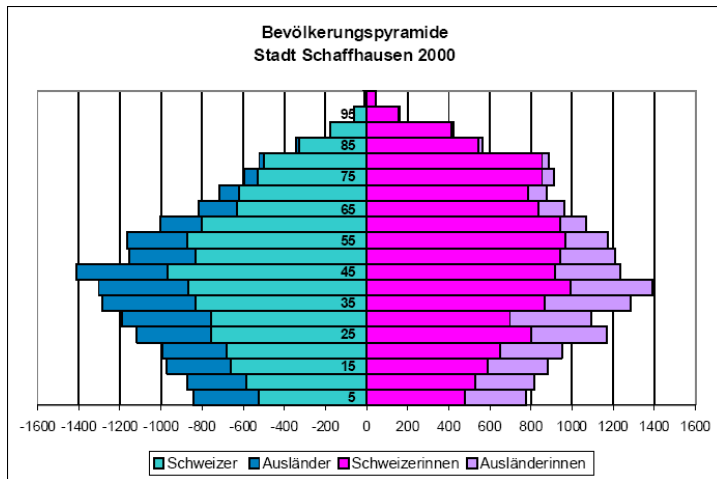
IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer  
Stadtpräsident

Christian Schneider  
Stadtschreiber

## 11. Anhang

### 11.1. Alterspyramiden Stadt Schaffhausen 2000 und 2008 im Vergleich zur Schweiz (2008)



## 11.2. Detaillierte Angaben zu den Flächenpotenzialen

Zone	Bauzone überbaut		Bauzone nicht überbaut		Einwohnerpotenzial <sup>37</sup>
	ha	%	ha	%	
Altstadtzone A	23.9	5.4 %	0.0	0.0 %	0
Dorfkernzone D	8.5	1.9 %	0.8	1.3 %	70 - 80
Ergänzungszone für die Altstadt E	4.0	0.9 %	1.5	2.6 %	230 - 250
Wohnzone 2 W2	171.3	38.8 %	24.6	41.4 %	1'150 - 1'250
Wohnzone 3 W3	137.2	31.1 %	20.9	35.1 %	1'720 - 1'880
Wohnzone 4 W4	71.0	16.1 %	3.9	6.6 %	400 - 430
Gewerbe- und Wohnzone GW	25.2	5.7 %	4.2	7.0 %	240 - 260
Sonderzone Mühletal SZM	0.3	0.1 %	3.6	6.0 %	470 - 520
<b>Total</b>	<b>441.4</b>	<b>100 %</b>	<b>59.5</b>	<b>100 %</b>	<b>4'280 - 4'670</b>
	85 %		15 %		

In der noch nicht überbauten Bauzone besteht eine Einwohnerkapazität von ca. 4'280 - 4'670 Einwohnern (ca. 230'000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche). Das theoretische innere Verdichtungspotenzial auf den überbauten Grundstücken (Anbauten, Aufstockungen, Ausbau von Dachgeschossen usw.) liegt in der Stadt bei rund 320 Einwohnern. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass lediglich etwa 1/3 dieses Potenzials genutzt werden kann. Das gesamthaft kleine Verdichtungspotenzial weist darauf hin, dass die baugesetzliche Nutzungsdichte vielfach ausgeschöpft wird. Gute Beispiele sind hierfür die Quartiere Emmersberg oder Hintere Breite, in welcher trotz grosser Nutzungsintensität eine hohe Wohn- und Lebensqualität besteht.

Eine grobe Abschätzung über den Stadtteil Hemmental zeigt, dass eine relativ hohe Einwohnerkapazität zur Verfügung steht. Durch innere Verdichtung sind rund 150 neue Einwohner möglich (Annahme: 20 % des theoretischen Verdichtungspotenzials) und auf den noch unüberbauten Grundstücken besteht ein Potenzial von ca. 500 Einwohnern. Dieses Potenzial ist in der Gesamtbilanz nicht berücksichtigt.

<sup>37</sup> Für das Einwohnerpotenzial wird eine Wohnfläche von 55-60 m<sup>2</sup>/Einwohner angenommen.



### 11.3. Potenzialabschätzung unüberbaute Bauzone nach Verfügbarkeit und Qualitäten

Potenzialabschätzung unüberbaute Bauzonen, nach Verfügbarkeit (Abschätzung) und Lagequalität

Gebiet	Zone	Fläche (m <sup>2</sup> )	Nutzungs- ziffer	Ausbaugrad	Nutzliche pro Einwohner	Wohnanteil	Einwohner	Qualität (Gesamt- bewertung)**			Qualität (Einzelbewertungen)			Bemerkungen
								Lagequalität	Infrastruktur	Erschliessungsgüte	Lagequalität	Infrastruktur	Erschliessungsgüte	
Bleiche	E / QP	10'250	2.20	80%	55 - 60	35%	110 - 110	gut	gut	gut	mittel	gut	Baubewilligung erteilt	
Diana / Durachweg	E / QP	9'000	2.00	80%	55 - 60	60%	140 - 160	gut	gut	gut	mittel	gut	Baubewilligung erteilt	
Ebnatstrasse	GW	6'900	0.70	80%	55 - 60	80%	50 - 60	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	Baubewilligung erteilt	
Felsenau	W4 / QP	5'700	0.70	80%	55 - 60	80%	40 - 50	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	Baubewilligung erteilt	
Glockengut 1. Etappe	W2/QP	11'328	0.40	80%	55 - 60	100%	60 - 70	mittel	gut	gut	mittel	mittel	in Ausführung	
Hohberg (Sietemesstrasse)	W2	6'254	0.35	80%	55 - 60	100%	30 - 30	gut	gut	gut	mittel	mittel	Abgabe möglich	
Hohlenbaumstr./Neubrunn	W3	6'400	0.85	80%	55 - 60	100%	50 - 50	mittel	gut	gut	mittel	mittel	Kanton	
Öberg	W2	10'800	0.35	80%	55 - 60	100%	50 - 50	mittel	gut	gut	mittel	mittel	Baubewilligung erteilt	
Pantli 2. Etappe	W3 / QP	14'324	0.80	80%	55 - 60	100%	110 - 130	mittel	gut	gut	mittel	mittel	Baubewilligung 2. Etappe erteilt	
Im Brül	W4	5'800	0.70	80%	55 - 60	80%	40 - 50	mittel	gut	gut	mittel	mittel	> k.A., erschlossen	
Sennerei	W4	3'800	0.70	80%	55 - 60	80%	30 - 30	mittel	gut	gut	mittel	mittel	> k.A., erschlossen	
Spiegelgut	W3 / QP	9'200	0.80	80%	55 - 60	100%	70 - 80	mittel	gut	gut	mittel	mittel	z.T. Projekt	
Urwerf	W2	10'300	0.35	80%	55 - 60	100%	50 - 50	gut	gut	gut	mittel	mittel	Abgabe möglich	
Wagenareal	W3	5'100	0.85	80%	55 - 60	100%	40 - 40	gut	gut	gut	mittel	mittel	Abgabe in Vorbereitung	
Wirbelwies	W3 / QP	21'900	0.80	80%	55 - 60	100%	180 - 190	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	Baubewilligung 1. Etappe erteilt	
Total Baulandreserven kurzfristig verfügbar								<b>137'056</b>						
Total Baulandreserven mittelfristig verfügbar								<b>1'280</b>						
Total Baulandreserven langfristig verfügbar								<b>1'390</b>						
Grubental/Roggenäcker	W2/QP	13'538	0.40	80%	55 - 60	100%	70 - 80	gut	gut	gut	mittel	mittel	Entwurf Rahmenplan > z.T. Umsetzung erford.	
Hochstrasse	W3/QP	41'712	0.80	80%	55 - 60	100%	330 - 360	mittel	gut	gut	mittel	mittel	> Absichten noch offen. Unerschlossen.	
Lahnhalde	W4	4'690	0.70	80%	55 - 60	100%	40 - 50	mittel	gut	gut	mittel	mittel	Projekt in Bearb. > evtl. QP	
Rehglütli/Sockenberg	W2	3'280	0.35	80%	55 - 60	100%	20 - 20	gut	gut	gut	mittel	mittel	teilw. Projektabst. privatrechtl. Lösung	
Säckelsamshüsi	W2	5'500	0.35	80%	55 - 60	100%	30 - 30	gut	gut	gut	mittel	mittel	> k.A., privatrechtl. Lösung für Erschliessung	
Steig	W2 / QP	15'000	0.35	80%	55 - 60	100%	70 - 80	gut	gut	gut	mittel	mittel	Projektabst. in QP	
Werk 1	Sonderzone	2'600	0.40	80%	55 - 60	100%	10 - 20	mittel	gut	gut	mittel	mittel	Projektabst. > QP	
Windegg	W2 / QP	35'600	-	80%	55 - 60	100%	480 - 520	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	Rahmenplan/QP	
Total Baulandreserven langfristig verfügbar								<b>161'490</b>						> Absichten noch offen > QP, z.T. unerschlossen
Brühlmann-Areal	E	2'100	1.50	80%	55 - 60	50%	20 - 20	gut	gut	gut	mittel	mittel	> kein Verkauf, erschlossen	
Glockengut 2. Etappe	W3/QP	20'836	0.80	80%	55 - 60	100%	170 - 180	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> k.A., z.T. unerschlossen	
Kirchbergstrasse	W3	10'500	0.85	80%	55 - 60	100%	80 - 80	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> kein Verkauf, erschlossen	
Oberwiesen	W3	25'300	0.85	80%	55 - 60	100%	190 - 200	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> k.A., z.T. unerschlossen	
Pantli 3. Etappe	W3 / QP	45'300	0.80	80%	55 - 60	100%	360 - 400	mittel	gut	gut	mittel	mittel	z.T. unerschlossen	
Sonnenburggut	W2	8'000	0.35	80%	55 - 60	100%	40 - 40	gut	gut	gut	mittel	mittel	> k.A., erschlossen	
Wirbelberg	W2 / QP	12'786	0.40	80%	55 - 60	100%	70 - 70	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> Absichten noch offen > QP, z.T. unerschlossen	
Werkhof Hochstrasse	W3 / QP	16'461	0.80	80%	55 - 60	100%	130 - 140	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> Absichten noch offen > QP, z.T. unerschlossen	
Werkhof Hochstrasse	W4	6'285	0.70	80%	55 - 60	80%	50 - 50	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	> Werkhof Auslagerung	
Total Baulandreserven langfristig verfügbar								<b>147'568</b>						
Total Baulandreserven								<b>446'114</b>						
Total Baulandreserven								<b>3420</b>						
Total Baulandreserven								<b>3'720</b>						

## 11.4. Details zu volkswirtschaftlichem und finanziellen Gesamtergebnis

Paket	Finanzielles Ergebnis in Mio. CHF	Einwohrende	Haushalte	Steuerertrag pro Haushalt in Fr.	Steuererträge in Mio. Fr.	jährliche Steuererträge in Fr.
<b>Entwicklungspaket 1 (total)</b>	<b>7.3</b>	<b>150</b>	<b>75</b>			<b>275'625</b>
Abgabe Wagenareal		40	20	5'000		75'000
Abgabe Schönbühl		20	10	4'500		33'750
Abgabe Urwerf		50	25	5'000		93'750
Abgabe Hohberg		30	15	5'000		56'250
Abgabe Spiegelgut		10	5	4'500		16'875
<b>Entwicklungspaket 2 (total)</b>	<b>-5.8</b>	<b>680</b>	<b>340</b>			<b>1'271'250</b>
Abgabe Breite Randenstrasse		160	80	5'000		300'000
Abgabe Areal Alpenblick		20	10	4'500		33'750
Aufwertung Breite 1. Teil						
Aufwertung Alpenblick						
Stahlgesserei Wohnteil		500	250	5'000		937'500
<b>Entwicklungspaket 3 (total)</b>	<b>4.3</b>	<b>320</b>	<b>160</b>			<b>590'625</b>
Neubau Werkhof						
Abgabe Altes FW-zentrum/TBA Pfarrhofgasse		40	20	5'000		75'000
Abgabe Gaswerk		80	40	5'000		150'000
Abgabe Hochstrasse		50	25	4'500		84'375
Abgabe Artilleristrasse		150	75	5'000		281'250
<b>Entwicklungspaket 4 (total)</b>	<b>-5.7</b>	<b>500</b>	<b>250</b>			<b>937'500</b>
Neubau Indoor Schiessanlage						
Neubau Fussballplätze Birch						
Abgabe Breite Areal Stadion		500	250	5'000		937'500
Aufwertung Breite 2. Teil						
<b>Total</b>	<b>0.1</b>	<b>1'650</b>	<b>825</b>			<b>3'075'000</b>

**Grundannahmen**

Personen pro Haushalt (Durchschnitt Stadt SH) 2  
 Kapitalisierungsfaktor Steuern (in Jahren) 20  
 Faktor Steuererträge zur Beachtung der innerstädtischen Migration 0.75