

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011

Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung und Übersicht

Der Grosse Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 25. Januar 2011 die Orientierungsvorlage zur Wohnraumentwicklung in Schaffhausen gutgeheissen und den Stadtrat mit der Ausarbeitung der entsprechenden Vorlagen beauftragt.

Gemäss Entwicklungspaket 1 sollen verschiedene Grundstücke der Stadt Schaffhausen zur Überbauung an private Bauträger abgegeben werden. Es handelt sich um folgende Grundstücke:

- Urwerf
- Hohberg
- "Im Trenschen", Herblingerstrasse¹
- Wagenareal (Abgabe im Baurecht)
- Schönbühl (Abgabe im Baurecht)

Damit soll rasch ein Beitrag zur Deckung des Nachfrageüberhangs im Wohnungsmarkt geleistet und eine Entspannung des aktuellen Angebots-Defizites erreicht werden. Im Vordergrund steht die Entwicklung dieser Grundstücke. Mit einem Qualitätswettbewerb (analog Areal Bleiche) werden die Voraussetzungen für qualitativ hochstehenden Wohnungsbau geschaffen. Vertragliche Bestimmungen stellen sicher, dass die Bedingungen pro Grundstück eingehalten und die eingegebenen Projekte realisiert werden.

¹ Vorschlag der Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung, nicht in der Orientierungsvorlage genannt

Gleichzeitig wird mit der Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen der rechtliche Rahmen geschaffen, um die Erträge aus der Abgabe der Wohnbauland-Grundstücke zweckgebunden für Projekte der Wohnraumentwicklung einzusetzen.

2 Abgabe städtischer Wohnbauland-Grundstücke

Alle aufgeführten Grundstücke sind im Alleineigentum der Einwohnergemeinde Schaffhausen. Es handelt sich um grössere Liegenschaften, die Bestandteil des Finanzvermögens der Stadt Schaffhausen sind. Die beiden Liegenschaften GB Nr. 2744 (Wagenareal) und GB Nr. 2240 (Schönbühl) sind im Verwaltungsvermögen und werden mit der Ausschreibung ins Finanzvermögen transferiert. Die Immobilienstrategie "Finanzvermögen" der Stadt Schaffhausen² sieht vor, dass Liegenschaften, die nicht unmittelbar für städtische Leistungen benötigt werden, veräussert werden können.

Die Immobilienstrategie stimmt mit dem Leitbild der Stadt überein: "Die Stadt Schaffhausen soll ein lebendiger Ort sein und als Wirtschaftsstandort, Wohn- und Lebensraum gefördert werden. Das Ortsbild muss steuer- und beeinflussbar sein, die Bereitstellung von Wohnraum im preiswerten und mittelständischen Segment, sowie die Ansiedlung von Gewerbe haben Priorität."³

Mit Beschluss vom 25. Januar 2011 hat der Grosse Stadtrat den Stadtrat beauftragt, die im Entwicklungspaket 1 aufgeführten Grundstücke zur Abgabe vorzubereiten und eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

Der Stadtrat empfiehlt aus strategischen und siedlungsplanerischen Überlegungen folgende Grundstücke öffentlich zum Verkauf an private Bauträger auszuschreiben:

- GB-Nr. 1226 Urwerf 10'289 m2
- GB-Nr. 21223 Hohberg 10'275 m2
- GB-Nr. 20531 Im Trenchen 3'109 m2

Basis für den Verkaufspreis sind die vom Kantonalen Amt für Grundstücksschätzungen (AGS) ermittelten Marktwerte.

Zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und der Förderung des Generationenwohnens (Grundstrategie Nr. 8 gemäss Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung) sollen die nachfolgenden Grundstücke öffentlich zur Vergabe im Baurecht ausgeschrieben werden. Damit wird eine klare, zweckbestimmte Positionierung und Entwicklung dieser zentralen Wohngebiete ermöglicht:

- GB Nr. 2744 Wagenareal 5'123 m2
 > Generationenwohnen, gemeinnützige Bauträger
- GB Nrn. 2240 und 11'138 Schönbühl 2'766 m2
 > Wohnen im Alter

² Immobilienstrategie für die Stadt Schaffhausen vom 23. März 2010, Kap. 4

³ Immobilienstrategie für die Stadt Schaffhausen vom 23. März 2010, Seite 2

3 Ausschreibungsverfahren

Vorgesehen ist eine öffentliche Ausschreibung der einzelnen Grundstücke, wobei Zielsetzungen und Konditionen im Voraus vom Stadtrat festgelegt werden. Generell sollen die Potentiale aller Entwicklungsgebiete unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden.

Qualitativ hochstehende Projekte sind im Falle der für die Entwicklung des Stadtgebietes entscheidenden Areale „Urwerf“, „Hohberg“, „Schönbühl“ und „Wagenareal“ Grundvoraussetzung. Interessenten haben deshalb mit ihrer Bewerbung ein aussagekräftiges Projektkonzept einzureichen, das als Basis für den Vergabeentscheid dient. Der Zuschlag soll an denjenigen Interessenten gehen, der die Landpreisvorgabe enthält und die Projektziele am besten erfüllt.

Auch die Abgabe des Grundstückes „Im Trenschen“ soll auf der Basis von Projektkonzepten erfolgen. Da dieses Grundstück kleiner und daher von geringerer städtebaulicher Bedeutung ist, wird die geforderte Bearbeitungstiefe geringer sein, die Qualitätsanforderungen bleiben aber dieselben.

Der Preis ist für sämtliche Parzellen fest; das eingegebene Projekt ist für den Zuschlag massgebend. Im Kaufvertrag bzw. Kaufrechtsvertrag werden der Beginn der Umsetzung und die weiteren einzuhaltenden Bedingungen festgeschrieben. Insbesondere wird festgehalten, dass das eingereichte Projektkonzept als verbindliche Grundlage für die Realisierung gilt. Massgebliche Änderungen des Konzeptes in einer späteren Planungsphase können nur bei gleichwertiger Qualität (gemäss Beurteilung) gewährt werden.

Die zur Abgabe im Baurecht vorgesehenen Grundstücke (Wagenareal, Schönbühl) sollen bereits vor der nötigen Volksabstimmung über den Verkauf der übrigen Baugrundstücke zu den in der Vorlage genannten Bedingungen ausgeschrieben werden. Diese Geschäfte liegen in der Kompetenz des Grossen Stadtrates. Die zum Verkauf vorgesehenen Grundstücke werden anschliessend gestaffelt über einen Zeitraum von zwei Jahren ausgeschrieben.

4 Festlegung der Verkaufspreise und der Baurechtszinsen

Der Verkaufspreis bzw. der Baurechtszins muss sich an den Marktverhältnissen orientieren. Basis für die Preisfestlegungen sind Schätzungen des Amtes für Grundstückschätzungen. Ziel der Stadt ist es, für die aufgeführten Entwicklungsgrundstücke Investitionen auszulösen, welche die Ziele der Stadt so optimal wie möglich unterstützen. Im Fokus stehen langfristiges Denken und die Schaffung von nachhaltigen Überbauungen von hoher städtebaulicher Qualität.

Der Stadtrat beantragt, auf einen Preiswettbewerb zu verzichten und die nachstehend bei den einzelnen Grundstücken aufgeführten Werte vorzugeben. Stattdessen wird wie beschrieben ein Qualitätswettbewerb durchgeführt⁴. Die eigentliche Projektqualität kann so besser verglichen werden, da alle Projekte

⁴ In vielen Städten werden Qualitätswettbewerbe durchgeführt. Ein konkretes Beispiel: <http://www.aarenau.ch/pages/grundsatz.html>. Auch die Projektentwicklung auf dem Areal Bleiche basierte auf einem Qualitätswettbewerb.

von derselben Preisbasis ausgehen. Im Sinne der Transparenz und der Qualitätskontrolle sollen die Wettbewerbe nach allgemein anerkannten Verfahrensgrundsätzen (SIA-Ordnungen 142 und 143⁵) durchgeführt werden.

5 Die Grundstücke im Detail

5.1 GB-Nr. 1226, "Urwerf", 10'289 m²

5.1.1 Lage

Die erschlossene Parzelle befindet sich an stadtnaher Lage im gepflegten Urwerfquartier. Das Terrain fällt leicht gegen Norden und Osten ab. Ein schönes Umfeld bieten die Freihaltezone mit Klusbach sowie die Aussicht auf Rebberge und historische Villen. Sie ist frei von Durchgangsverkehr und hat einen nahen Zugang zur A4 und zur Hauptverkehrsstrasse Schaffhausen - Neuhausen. Schmuckstück des Urwerf-Quartiers ist der im Sommer 2007 renaturierte Klusbach, welcher der Umgebung viel Charme verleiht.

Das Grundstück wird von der Druckleitung zum Engeweiher durchquert (Dienstbarkeit Bauverbot auf einer Breite von 6.40 m). Zudem wird die Gesamtfläche durch den erforderlichen Trottoirbau auf 9'980 m² reduziert. Sämtliche Rahmenbedingungen sind im AGS-Gutachten berücksichtigt.

Das Potential des Grundstückes - bezogen auf die derzeit rechtsgültige Zonierung (W2 = Wohnzone mit zwei Vollgeschossen) - liegt bei 22 bis 27 Wohneinheiten bzw. 50 bis 60 Einwohnern (Basis Studien Stadtplanung mit EGTW sowie EFH/DFH östlich der Druckleitung). Vorgesehen ist eine Aufzoning in die Wohnzone W3 im Rahmen des Planungspakets 1 zur Wohnraumentwicklung (siehe folgendes Kapitel). Zielpublikum sind Familien mit Kindern und mittlere Einkommenschichten.

Als Vorgabe wird eine Überbauung mit nachhaltiger Bauweise (z.B. Minergie-Eco Standard) verlangt. Schaffhausen ist Energiestadt mit Gold-Label.

5.1.2 Aufzoning von der Wohnzone W2 in die Wohnzone W3

Aktuell ist das Areal der Wohnzone W2 zugewiesen. Gemäss Regelbauweise dürfen die einzelnen Gebäude maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Ausnützung von 0.35 aufweisen. Im Rahmen eines Quartierplans können Gebäude mit maximal 4 Vollgeschossen und mit einer maximalen Ausnützung von 0.40 erstellt werden. Das südöstlich angrenzende Siedlungsgebiet „Trubegüetli“ der Gemeinde Neuhausen am Rheinfall weist eine deutlich höhere Dichte mit einer Ausnützungsziffer von 0.60 und 3 Vollgeschossen pro Gebäude auf. Mit einer Überbauung des Areals „Urwerf“ nach den Vorschriften der Wohnzone W2 würde ein deutlich sichtbarer Dichteunterschied entstehen. Ein solcher Dichteunterschied ist weder aus topografischen Gründen noch aus städtebaulicher Sicht erwünscht. Es ist sinnvoll eine Aufzoning von W2 auf W3 vorzunehmen und damit die rechtliche Grundlage für eine dichtere Bebauung zu schaffen. Die Verdichtung soll dabei in erster Linie in der „Horizontalen“ (z.B. durch Zeilenbauten oder Hofbebauungen) erfolgen. Die Höhe der Bauten soll vertraglich (im Kauf- bzw. Kaufrechtsvertrag) auf drei Vollgeschosse beschränkt werden.

⁵ SIA Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe, SIA-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge

Mit dieser Aufzonung wird neben der besseren Einpassung der Überbauung in das bestehende Siedlungsgefüge das übergeordnete Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen unterstützt, das sowohl vom Bund wie vom Kanton verfolgt wird. Es wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen, ohne Neueinzonungen vorzunehmen. Die Aufzonung wird im Rahmen des Planungspakets 1 der Wohnraumentwicklung Schaffhausen vorgenommen. Das Planungspaket 1 wird zeitgleich mit dem Entwicklungspaket 1 zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) freigegeben.

5.1.3 Planerische Festlegungen

Das Potential des Entwicklungsgebietes *Urwerf* wird unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt. Damit schaffen wir dringend benötigten Wohnraum. Die Realisierung von attraktivem Wohnraum erfolgt gemäss nachstehenden Bedingungen.

Städtebau

- städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung der Überbauung, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur. Explizit erwünscht sind räumliche Lösungsansätze, die eine starke Identifikation mit dem Ort und eine künftige Nachverdichtung ermöglichen (ohne einschneidende Verschlechterung der Wohnqualität und ohne zwingende Neuerstellung der gesamten Bausubstanz).
- gestaltete Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einfache und klar strukturierte Aussenräume (halbprivat)
- qualitativ hoch stehende Wohnbauten mit flexibel nutzbarer Raumstruktur sowie attraktiven privaten Aussenräumen

Erschliessung und Ökologie

- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung
- haushälterische Energienutzung
- fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger (Mindestwerte SIA 380/1 und 380/4 oder alternativ Minerale)
- Berücksichtigung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen
- Lebensdauer der Konstruktion (Dauerhaftigkeit)
- Etappierbarkeit der Überbauung

Gesellschaft und Soziales

- Zielpublikum: Familien mit Kindern (Kauf oder Miete)
- Voraussetzungen schaffen zur Bildung einer "friedlichen Nachbarschaft"⁶

Das Areal „Urwerf“ eignet sich wegen der nicht optimalen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr nicht für das Konzept „autoarmes Wohnen“. Deshalb wird auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet.

⁶ z.B. durch Bereitstellung von genügend gemeinschaftlich nutzbaren Innen- und Aussenräumen, keine künstlich raumtrennenden Elemente im Aussenbereich, sondern gestalterische Integration der privaten Aussenräume in das Überbauungskonzept

5.1.4 Festlegung Verkaufspreis

Für die Zonierung „W3 mit Quartierplan“ ermittelte das Amt für Grundstücks-schätzungen in seinem Gutachten vom 11. April 2011 einen Verkehrswert von Fr. 4'150'000.--. Der Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zu einem Festpreis von Fr. 4'150'000.-- zu verkaufen.

5.2 **GB Nr. 21'223, Hohberg, 10'275 m2 (wovon 6'254 m2 Bauzone)**

5.2.1 Lage

Die Parzelle an der Stettermerstrasse zeichnet sich durch ihre attraktive Grösse und ihre gute Besonnung aus (Hanglage, der Baugrund gilt als standfest). Sie ist südöstlich ausgerichtet und bietet im erhöhten Bereich eine gute Weitsicht. Die Erschliessung (Gas, Wasser/Abwasser, Strom, SASAG) an das Grundstück ist im Gegensatz zur Urwerf noch nicht erfolgt.

Die Parzelle grenzt an gewachsene Quartiere. Die Lage darf als ansprechend bezeichnet werden. Sie gehört zur W2 (Wohnzone mit zwei Vollgeschossen), wie die angrenzenden Einfamilienhausquartiere im Westen und Osten. Im Süden befinden sich Mehrfamilienhäuser und Büros (Zonen: W2, W4). Im Norden bieten Wald und Weideland quasi das Erholungsgebiet vor der Haustüre (überlagernde Naturschutzzone). Der Grundstücksteil ausserhalb der Bauzone wird vorgängig abparzelliert und bleibt im Besitz der Stadt. Zusammen mit dem erforderlichen Gebäudemehrumschwung beläuft sich der effektive Baulandanteil des Grundstückes auf 6'254 m2. Der Baulinienplan Stettermerstrasse (7 m ab heutigem Strassenrand) muss eingehalten werden.

In kurzer Distanz zur Parzelle befinden sich Kindergärten, Primarschule und Oberstufe sowie eine Haltestelle der VBSH, die Einfahrt Herblingen A4 und die E41/54 (nach Thayngen).

Das Potential des Grundstückes liegt bei 12 bis 15 Wohneinheiten bzw. 30 bis 40 Einwohnern.

Aus diesen Gegebenheiten lässt sich folgende Positionierung ableiten: Familien mit Kindern.

5.2.2 Planerische Festlegungen

Das Potential des Entwicklungsgebietes *Hohberg* soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Basis der Veräusserung ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum gemäss nachstehenden Bedingungen.

Städtebau

- städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung der Überbauung, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur. Explizit erwünscht sind räumliche Lösungsansätze, die eine starke Identifikation mit dem Ort und eine künftige Nachverdichtung ermöglichen (ohne einschneidende Verschlechterung der Wohnqualität und ohne zwingende Neuerstellung der gesamten Bausubstanz)
- gestaltete Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einfache und klar strukturierte Aussenräume (halbprivat)

- qualitativ hoch stehende Wohnbauten mit flexibel nutzbarer Raumstruktur sowie attraktiven privaten Aussenräumen

Erschliessung und Ökologie

- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung
- haushälterische Energienutzung
- fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger (Mindestwerte SIA 380/1 und 380/4 oder alternativ Minerale)
- Berücksichtigung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen
- Lebensdauer der Konstruktion (Dauerhaftigkeit)
- Etappierbarkeit der Überbauung

Gesellschaft und Soziales

- Zielpublikum: Familien mit Kindern
- Voraussetzungen schaffen zur Bildung einer "friedlichen Nachbarschaft"

Im Gegensatz zum Wagenareal (Kap. 5.5) eignet sich das Areal „Hohberg“ wegen der eher peripheren Lage weniger für Konzepte mit autoarmem Wohnen. Deshalb wird auf eine entsprechende Vorgabe verzichtet.

5.2.3 Festlegung Verkaufspreis

Das Amt für Grundstückschätzungen ermittelte in seinem Gutachten vom 28. Juli 2010 einen Verkehrswert von Fr. 2'330'000.--. Der Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zu einem Festpreis von Fr. 2'330'000.-- zu verkaufen.

5.3 GB-Nr. 20'531, Im Trenschen, 3'109 m²

5.3.1 Lage

Aufgrund des Nachtrages der vorberatenden Spezialkommission des Grossen Stadtrates vom 9. November 2010 wurde das Grundstück als Ergänzung in das Entwicklungspaket 1 aufgenommen.

Das mehreckige, im oberen Teil nach Nordwesten/Westen stärker abfallende Grundstück in Schaffhausen-Herblingen wird im Westen von der Thayngerstrasse und im Osten von der Quartierstrasse "im Trenschen" her erschlossen. Mit seiner leicht peripheren, aber ansprechenden Lage grenzt es im Norden unmittelbar an die Landwirtschaftszone.

Das gesamte Grundstück befindet sich in der Zone W2 (Wohnzone mit 2 Vollgeschossen) mit einer Ausnützungsziffer von 0.35. Durch die Hanglage drängt sich eine Gesamtüberbauung auf, nicht zuletzt auch, um eine sorgfältige, kostensparende Feinerschliessung zu ermöglichen.

Potential: Bis zu 6 Einfamilienhäuser, auch Treppenhaussiedlung mit Stockwerkeigentum möglich.

5.3.2 Planerische Festlegungen

Städtebau

- städtebaulich gute Gesamtwirkung der Überbauung, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur

Erschliessung und Ökologie

- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen
- haushälterische Energienutzung
- fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger (Mindestwerte SIA 380/1 und 380/4 oder alternativ Minerale)
- Berücksichtigung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen
- Lebensdauer der Konstruktion (Dauerhaftigkeit)

Gesellschaft und Soziales

- Zielpublikum: Familien

5.3.3 Festlegung Verkaufspreis

Der Verkauf des Grundstückes soll unter klar definierten Auflagen durchgeführt werden.

Das Amt für Grundstückschätzungen ermittelte in seinem Gutachten vom 17. Januar 2011 einen Verkehrswert von Fr. 1'090'000.--. Der Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zu einem Festpreis von Fr. 1'090'000.-- zu verkaufen.

5.4 **GB-Nr. 2744, Wagenareal, 5'123 m² (Vergabe im Baurecht)**

5.4.1 Lage

Das ansprechende Grundstück der ehemaligen Wagenfabrik befindet sich an stadtnaher, leicht erhöhter Lage im unteren Teil des Grubenquartiers. Das Grundstück befindet sich in der Zone W3 (Wohnzone mit 3 Vollgeschossen) mit einer Ausnützungsziffer von 0.55. Die gegebene Parzellenform und die topografischen Verhältnisse ermöglichen eine optimale Bebaubarkeit. Geplant ist die Aufzonung in die Wohnzone W4 (siehe folgendes Kapitel).

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Wohn- und Gewerbebauten, Grünflächen bzw. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZÖBAG). Die Parzelle profitiert von einer weitgehend intakten Umgebung mit guter Infrastruktur und Erschliessung bezüglich Schulen, Freizeit, öffentlichem und privatem Verkehr, Altstadt und Einkauf. Der Bahnhof Schaffhausen ist rund 750 m entfernt.

Der Stadtrat empfiehlt, das Wagenareal im Baurecht zu vergeben. Dabei soll auf diesem Areal gemeinnützigen Wohnungsbauträgern (Genossenschaften) mit innovativen Wohnformen eine Chance gegeben werden.

Das Potential des Grundstückes liegt in der Wohnzone W3 bei 17 bis 22 Wohneinheiten mit 40 bis 50 Einwohnern, mit der im Rahmen des Planungspakets 1 vorgesehenen Aufzonung in die Zone W4 bei 33 bis 38 Wohneinheiten mit ca. 80 bis 100 Einwohnern.

Die Baurechtsvergabe erfolgt entsprechend den "Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht".

5.4.2 Aufzoning von der Wohnzone W3 in die Wohnzone W4

Aktuell ist das Wagenareal der Wohnzone W3 zugewiesen. Eine Analyse der Siedlungsstruktur entlang der Grubenstrasse zeigt, dass erste Ansätze für Verdichtungen entlang des Strassenzuges bestehen, ausgeprägt bei der Eckbebauung Emmersbergstrasse 2 bis 6, welche sich unmittelbar westlich des Wagenareals befindet. Überbauungen mit höherer Dichte als W3 finden sich im weiteren Verlauf nördlich der Grubenstrasse im Bereich des Grubenstiags und des Schössliwegs. Historisch gesehen sind Gebiete entlang wichtiger Strassenzüge immer Bereiche, wo als erstes Verdichtungen erfolgen. Diese Entwicklung ist mittelfristig auch entlang der Grubenstrasse zu erwarten und soll mit der Aufzoning des Wagenareals, welche zusammen mit den angrenzenden Liegenschaften Grubentrasse 2 bis 6 und Emmersbergstrasse 63 geplant ist, begonnen werden. In der nächsten Gesamtrevision des Zonenplans soll diese Entwicklung durch weitere gezielte Aufzonungen entlang der Grubenstrasse ihre Fortsetzung finden.

Die Verdichtung auf dem Wagenareal soll wie beim Areal Urwerf in erster Linie in der „Horizontalen“ erfolgen, beispielsweise mittels eines durchgehenden Baukörpers entlang der Grubenstrasse und der Wagenstrasse, wobei sich die Strassenraumsilhouette an die bauliche Umgebung anpassen soll. Die Geschosszahl soll sich ebenfalls an den umliegenden Bauten orientieren, Abweichungen zugunsten hoher, identitätsstiftender Eigenschaften der neuen Überbauung sind denkbar. Explizit wünschenswert ist eine Überbauungsstruktur, welche beispielhaft aufzeigt, wie Gebiete mit Punktbauten von kleiner Körnigkeit in verdichtete Strukturen überführt werden können.

Die Aufzoning ist Bestandteil des Planungspakets 1 und wird zeitgleich mit dem Entwicklungspaket 1 zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) freigegeben.

5.4.3 Planerische Festlegungen

Das Potential des Entwicklungsgebietes *Wagenareal* soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Basis der Baurechtsabgabe ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum gemäss nachstehenden Bedingungen.

Städtebau

- städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung der Überbauung, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur
- gestaltete Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität sowie einfache und klar strukturierte Aussenräume (halbprivat)
- qualitativ hoch stehende Wohnbauten mit flexibel nutzbarer Raumstruktur sowie attraktiven privaten Aussenräumen

Erschliessung und Ökologie

- Gewährleistung der haushälterischen Nutzung der verfügbaren Flächen, insbesondere durch eine effiziente Feinerschliessung

- zukunftsweisendes, vorbildliches und nachhaltiges Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger (z.B. Minergie-ECO)
- zukunftsgerichtetes Mobilitätskonzept mit reduziertem Parkplatzangebot und Ausrichtung auf Langsamverkehr und öffentlichen Verkehr; Car-Sharing Angebot.
- Bevorzugung "Leuchtturm-Projekt" im Sinne der nachhaltigen Entwicklung
- Berücksichtigung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen
- Lebensdauer der Konstruktion (Dauerhaftigkeit)
- Gewährleistung eines gestalterisch gut durchgebildeten Lärmschutzes zur Grubenstrasse

Gesellschaft und Soziales

- Realisierung durch gemeinnützigen Bauträger⁷ (Genossenschaft, Stiftung etc.)
- Vielfältiger Wohnungsmix für verschiedene Generationen (Mehrgenerationenwohnen)
- Mietwohnungen im mittleren Preissegment
- alle Wohnungen sind hindernisfrei gemäss SIA 500 auszubilden bzw. lassen sich mit entsprechend einfachen Massnahmen umrüsten.
- Bevorzugung autoarmes Wohnen / Integration Mobility-Parking
- Voraussetzungen schaffen zur Bildung einer friedlichen Nachbarschaft und einer Gemeinschaft

Als Energiestadt ist die Stadt Schaffhausen interessiert, an diesem Ort eine zukunftsgerechte Siedlung (z.B. autoarmes Wohnen, Nullenergiehaus) mit unterschiedlichen Wohnformen zu errichten, welche als "Leuchtturmprojekt" beispielhaft für weitere Überbauungen sein soll.

Der Bestand ist nach eingehender Prüfung der Vor- und Nachteile durch die städtischen Behörden zum Abbruch freigegeben worden. Aufgrund der Vorstudien werden die Möglichkeiten einer höheren Dichte / Ausnützung des Grundstückes bevorzugt. Lösungen, welche einen Teilerhalt des Bestandes ermöglichen, sollen möglich sein. Es bieten sich Lösungsansätze an, welche trotz Erhalt des Bestandes eine hohe Ausnützung des Grundstückes und damit eine hohe Rentabilität erreichen.

5.4.4 Festlegung Landwert und Verzinsung für das Baurecht

Das Amt für Grundstückschätzungen ermittelte in seinem Gutachten vom 19. August 2010 einen Verkehrswert von Fr. 1'860'000.-- (Basis Wohnzone W3). Der Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zu einem Festpreis von Fr. 1'860'000.-- im Baurecht abzugeben. Bei einem Referenzzinssatz von zurzeit 2.5 % und 75% des Landwertes ergibt dies einen Baurechtszins von Fr. 34'875.- pro Jahr.

Nach der Aufzoning wird der Landwert neu geschätzt. Der Baurechtszins wird nach denselben Parametern wie oben aufgeführt ermittelt. Da der Grosse Stadtrat über die Abgabe von Liegenschaften im Baurecht in eigener Kompetenz entscheiden kann, werden die Werte erst nach Rechtskraft der Aufzoning mit der Vorlage zur Baurechtsabgabe des Wagenareals aktualisiert.

⁷ im Sinne von Art. 4 Abs. 3 WFG (SR 842)

5.5 GB Nrn. 2240 und 11'138, Schönbühl, 2'766 m² + 1204 m² (Vergabe im Baurecht)

5.5.1 Lage

Das Gelände des ehemaligen Männerheims präsentiert sich heute als voll erschlossenes unbebautes Grundstück in unmittelbarer Nähe des Alters- und Pflegeheims Schönbühl im Osten. Die Parzelle ist mehreckig, nach Westen und Süden hin leicht stärker abfallend (es wird von einem standfesten Baugrund ausgegangen). Sie verfügt über einen teilweise erhaltenswerten Baumbestand und ist gegen Westen Lärmimmissionen seitens Bahn und Fulachstrasse ausgesetzt.

Das leicht peripher gelegene Grundstück befindet sich in der ZÖBAG, der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen. Dies bedeutet, dass für eine Wohnnutzung mit privater Trägerschaft eine Umzonung erforderlich wäre. Angesichts der Lage in unmittelbarer Nähe des Altersheims Schönbühl und der gegebenen Zonenzuordnung empfiehlt der Stadtrat eine Abgabe im Baurecht für die Erstellung einer Überbauung "Wohnen im Alter". Ein Angebot dieser Art kann an diesem Ort interessante Synergien mit der angrenzenden Stiftung Schönbühl (ebenfalls Baurechtsnehmerin der Stadt) ergeben.

Die nördlich gelegene längliche Nachbarparzelle GB 11'138 (1204 m², wovon 1028 m² in der ZÖBAG) befindet sich ebenfalls in städtischem Besitz und ist Bestandteil der Vergabe.

Potential: ca. 35 altersgerechte Wohnungen inkl. Autoeinstellhalle.

Die Baurechtsvergabe von 60 Jahren erfolgt entsprechend den "Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken der Stadt Schaffhausen im Baurecht". Die Dauer des Baurechts wird wegen der besonderen Lage (ZÖBAG) reduziert.

5.5.2 Planerische Festlegungen

Das Potential des Entwicklungsgebietes Schönbühl soll unter Wahrung städtebaulicher, ökonomischer und ökologischer Ziele optimal genutzt und damit dringend benötigter Wohnraum geschaffen werden. Basis der Veräusserung ist die Realisierung von attraktivem Wohnraum für ältere Menschen gemäss nachstehenden Bedingungen.

Städtebau

- städtebaulich überzeugende Gesamtwirkung der Überbauung, unter Berücksichtigung der topographischen Verhältnisse, der baulichen und landschaftlichen Umgebung sowie der angrenzenden Siedlungsstruktur. Explizit erwünscht sind räumliche Lösungsansätze, die eine starke Identifikation mit dem Ort ermöglichen und einen optimalen Umgang mit dem steilen Terrain aufzeigen.
- Naturnah gestaltete Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität (z.T. erhaltenswerter Baumbestand)
- qualitativ hochstehende Wohnbauten mit eher kleinteiliger Raumstruktur (ältere Menschen bevorzugen kleinere Wohnungen), attraktiven privaten Aussenräumen und gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen.
- Idealerweise wird die landschaftliche Schönheit durch gut integrierte Neubauten (Materialwahl) unterstützt.

Erschliessung und Ökologie

- Das Grundstück ist bereits durch die Schönbühlstrasse erschlossen, eine effiziente Feinerschliessung ist wünschenswert und soll idealerweise mit dem angrenzenden Alters- und Pflegeheim Stiftung Schönbühl koordiniert werden
- haushälterische Energienutzung
- fortschrittliches Energiekonzept mit möglichst hohem Anteil erneuerbarer Energieträger (Mindestwerte SIA 380/1 und 380/4 oder alternativ Minerale)
- Berücksichtigung der bauökologischen Richtlinien der Stadt Schaffhausen
- Lebensdauer der Konstruktion (Dauerhaftigkeit)
- Partieller Schutz des erhaltenswerten Baumbestandes
- Förderung/Erhaltung der vorhandenen Biodiversität

Gesellschaft und Soziales

- Zielpublikum: ältere Menschen
- Voraussetzungen schaffen zur Bildung einer "Gemeinschaft"
- Synergien mit dem angrenzenden Alters- und Pflegeheim Stiftung Schönbühl (z.B. Restaurant oder Beschäftigungsangebote)

5.5.3 Festlegung Landwert und Verzinsung für das Baurecht

Das Amt für Grundstückschätzungen ermittelte in seinem Gutachten vom 21. Juni 2010 für das Grundstück GB Nr. 2240 einen Verkehrswert von Fr. 895'000.--. Der Stadtrat hat entschieden, das Grundstück zu einem Festpreis von Fr. 895'000.-- im Baurecht abzugeben. Bei einem Referenzzinssatz von zurzeit 2.5 % und 75% des Landwertes ergibt dies einen Baurechtszins von Fr. 16'781.- pro Jahr.

Der Wert des Grundstücks GB Nr. 11'138 definiert sich über die Nutzung zusammen mit dem Nachbargrundstück GB Nr. 2240. Wegen der etwas isolierten Lage schätzt das AGS einen reduzierten Verkehrswert von Fr. 121'000.--. Bei einem Referenzzinssatz von zur Zeit 2.5 % und 75% des Landwertes ergibt dies einen Baurechtszins von Fr. 2'269.- pro Jahr.

6 Vorgesehener Ablauf der Projektentwicklung

- **Dezember 2011:** Vorlage des Stadtrates an den Grossen Stadtrat der genannten Projektentwicklungen, mit Zustimmung für die Verkäufe der Grundstücke Urwerf, Hohberg und im Trenschen, vorbehaltlich der Annahme durch die Volksabstimmung und Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.
- **März/April 2012:** Öffentliche Ausschreibung der Grundstücke GB Nr. 2240 und GB Nr. 11'138 (Schönbühl) und GB Nr. 2744 (Wagenareal) nach Beschlussfassung durch den Grossen Stadtrat. Die Ausschreibung des Grundstücks Wagenareal kann erst nach dem rechtskräftigen Entscheid über die Zonenplanänderung (Aufzonung von W3 in W4) erfolgen. Daher ist bei diesem Grundstück allenfalls mit einer Verzögerung zu rechnen.
- **Juni 2012:** Volksabstimmung zur Übertragung der Kompetenz für den Verkauf an den Grossen Stadtrat und zur Schaffung des Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.

- **Anschliessend:** Öffentliche Ausschreibung der Grundstücke GB Nr. 21'223 (Hohberg) und GB Nr. 20'531 (Im Trenschen).
- **September 2012:** Öffentliche Ausschreibung der Grundstücke GB Nr. 1226 (Urwerf). Die Ausschreibung des Grundstücks Urwerf kann erst nach dem rechtskräftigen Entscheid über die Zonenplanänderung (Aufzoning von W2 in W3) erfolgen. Daher ist bei diesem Grundstück allenfalls mit einer Verzögerung zu rechnen.

Anschliessend durch Dritte:

- Projektausarbeitung, Quartierplanung und Baubewilligungsverfahren wo erforderlich.
- Realisierung ca. 12-24 Monate ab Vergabeentscheid, abhängig von der Grösse des Areals.

Für die Umsetzung des Entwicklungspaketes 1 und des Planungspaketes 1 sind Planungs- und Kommunikationsmassnahmen erforderlich, für welche das Know-How und die internen Ressourcen der Stadtverwaltung allein nicht ausreichen. Insbesondere soll ab April 2012 mittels einer Dauerausstellung im Konventhaus die Bevölkerung über den die geplanten Massnahmen und deren Verlauf orientiert werden. Dazu sollen Gespräche mit Betroffenen und Verbänden und ein verstärkter Internetauftritt (Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit) gehören. Um die Projekte rechtzeitig umsetzen zu können, müssen vermehrt Aufträge an externe Planungsbüros vergeben werden. Gleichzeitig gilt es, die Wettbewerbe für die Abgabe der einzelnen Grundstücke, durch das städtische Hochbauamt vorzubereiten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei jedem Wettbewerb Kosten entstehen werden (Preisgelder, Vorbereitungen, Ausstellungsmaterial, Grundlagenmodelle). Der Stadtrat beantragt Ihnen darum für das Jahr 2012 einen Kredit von 270'000 Franken zu Gunsten des Kontos Wohnraumentwicklung Schaffhausen. Die Steuerungsgruppe Wohnraumentwicklung soll ermächtigt werden, diese Mittel freizugeben.

7 Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen

Wie in Kapitel 8 der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung als Grundsatz festgehalten, sollen Erträge aus Um- und Neunutzungen von Grundstücken zweckgebunden für Investitionen in die Infrastruktur und für Aufwertungsmassnahmen im Rahmen des Konzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ verwendet werden. Zu diesem Zweck wird ein Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen geschaffen.

In der Verordnung wird der Zweck des Fonds (Art. 1) festgehalten, weiter wird aufgeführt, welche Erträge dem Fonds gutgeschrieben werden (Art. 2) und für welche Ausgaben Mittel aus dem Fonds verwendet werden können (Art. 3). Weitere Artikel regeln die Zuständigkeiten (Art. 4), die Aufsicht über den Fonds (Art. 5), eine allfällige Auflösung des Fonds (Art. 6) sowie das Inkrafttreten (Art. 7).

Generell ändert der Fonds nichts an den Finanzkompetenzen, wie sie in der Stadtverfassung festgelegt sind. Mit dem Fonds wird einzig eine gesonderte Bilanzierung aller Einnahmen und Ausgaben, die im Rahmen des Konzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ getätigt werden, vorgenommen. Damit

besteht jederzeit Transparenz über den Finanzierungsstand des Gesamtkonzepts.

Der Fonds wird aus folgenden Quellen geäufnet (Art. 2):

- *Verkaufserlöse von Grundstücksverkäufen sowie Baurechtszinse von Grundstücken, die im Baurecht abgegeben werden*

Bisher galt die Regelung, dass Erträge aus Land- und Liegenschaftsverkäufen sowie von Beteiligungen an Immobilien dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben werden (RSS 1050.7). Diese Regelung wird nun für die im Fondsreglement aufgeführten Grundstücke abgeändert, gilt im Grundsatz aber weiterhin. Alle in der Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung enthaltenen Grundstücke werden deshalb namentlich aufgezählt. Der Grosse Stadtrat kann gemäss Abs. 3 für weitere Grundstücke statt der Gutschrift zu Gunsten des Rahmenkredits für Land- und Liegenschaftenerwerb eine Einlage in den Fonds „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ beschliessen. Dabei sind die verfassungsgemässen Ausgabenkompetenzen zu beachten.

Neben den Erlösen aus Grundstücksverkäufen werden auch Baurechtszinse von den aufgeführten Grundstücken während der Laufzeit des Fonds eingelegt.

- *Erträge aus planerischen Mehrwerten*

Es ist beabsichtigt, Mehrwerte aus raumplanerischen Massnahmen (Ein- und Aufzonungen), welche im Rahmen des Konzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ erfolgen, über freiwillige vertragliche Vereinbarungen mit den Eigentümern abzuschöpfen und die Erträge dem Fonds gutzuschreiben. Die Abschöpfung soll mindestens teilweise, in einer Bandbreite von 25 bis 50 % des Mehrwerts festgelegt werden. Mit dieser teilweisen Abschöpfung des planerischen Mehrwertes leisten auch die privaten Eigentümer, die von planerischen Massnahmen im Rahmen des Konzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ direkt profitieren, einen Beitrag an die Infrastrukturkosten der Allgemeinheit.

Basis für die Bemessung der Abschöpfung ist der Mehrwert, der nach Abzug aller Kosten, welche zur Herstellung der Baureife des Grundstücks aufgewendet werden müssen, wie Grundstücksgewinnsteuern, Erschliessungsbeiträgen, Aufwendungen für Quartierplanungen u. dgl. verbleibt. Die Mehrwertabschöpfung entspricht einem bundesrechtlichen Auftrag an die Kantone⁸. In der derzeit laufenden Teilrevision des Raumplanungsgesetzes ist eine Verschärfung dieser Bestimmung in Beratung. Neu sollen die Kantone zwingend vom Eigentümer neu eingezonten Baulands eine Abgabe von mindestens einem Viertel des Mehrwerts erheben, d.h. die Erträge aus der Mehrwertabschöpfung würden in diesem Fall an den Kanton fliessen.

Unabhängig vom Ausgang der Beratungen soll im Fondsreglement festgelegt werden, dass Erträge aus der allfälligen teilweisen Abschöpfung von Mehrwerten, welche durch raumplanerische Massnahmen entstehen, dem Fonds gutgeschrieben werden können. Ob diese Bestimmung dereinst tat-

⁸ Art. 5 Abs. 1 RPG: Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.

sächlich zur Anwendung gelangt, ist angesichts des laufenden Gesetzgebungsprozesses noch offen.

Die Mittel des Fonds sind zweckgebunden zu verwenden. Dabei wird generell auf das Konzept Wohnraumentwicklung (Art. 1) verwiesen. Auf eine Aufzählung der einzelnen Vorhaben wird verzichtet, da diese im Laufe der Bearbeitung Veränderungen erfahren können. Die Verwendung von Mitteln aus dem Fonds erfolgt entsprechend der Kompetenzordnung der Stadtverfassung, d.h. mit dem Voranschlag oder im Rahmen von separaten Vorlagen.

Nach Abschluss des Konzepts „Wohnraumentwicklung Schaffhausen“ kann der Fonds aufgelöst werden. Das wird voraussichtlich frühestens in 20 Jahren der Fall sein. Ein allfälliges Restguthaben soll als Einlage für den Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb verwendet werden, da die Erträge zum grössten Teil aus Landverkäufen stammen.

Das Fondsreglement wird dem obligatorischen Referendum unterstellt, obwohl ansonsten Verordnungen nur dem fakultativen Referendum unterstehen. Begründung: Mit dem neuen Fonds wird vom Beschluss der Einwohnergemeinde über den 12-Mio-Rahmenkredit abgewichen: Die in der Verordnung genannten Verkaufserträge fliessen nicht in den Rahmenkredit, sondern in den neuen Fonds. Deshalb soll die Beschlussfassung über den neuen Fonds ebenfalls durch die Einwohnergemeinde erfolgen.

8 Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung

Mit dem Planungspaket 1 (Zonenplanänderung Nr. 10), das insgesamt neun Änderungen des Zonenplans umfasst, sollen zusätzliche Kapazitäten im bestehenden Baugebiet geschaffen werden. Dazu werden zielgerichtete Umzonungen und Aufzonungen vorgenommen, die Grösse des Baugebietes wird indes nicht verändert. Bis auf zwei Änderungen (F "Grubental-Roggenacker" und H "Areal NHTLZ") sind alle von den Zonenplanänderungen betroffenen Grundstücke im Eigentum der Stadt. Neben der Aufzonung der Gebiete Urwerf und Wagenareal, welche bereits Bestandteil des Entwicklungspaketes 1 sind, werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Abgabe weiterer Areale im Rahmen der Entwicklungspakete 2 und 3 geschaffen. Mit den Zonenplanänderungen kann die Einwohnerkapazität der bestehenden Bauzonen um insgesamt fast 500 Einwohner erhöht werden.

Das Planungspaket 1 wird zeitgleich mit dem Entwicklungspaket 1 vom Stadtrat zur öffentlichen Auflage (Einwendungsverfahren) freigegeben. Die öffentliche Auflage dauert vom 9. Dezember 2011 bis 20. Januar 2012. Parallel erfolgt die Vorprüfung durch den Kanton. Nach der Überarbeitung gemäss dem Vorprüfungsbericht des Kantons und nach Behandlung allfälliger Einwendungen wird das Planungspaket 1 voraussichtlich im April 2012 zu Händen des Grossen Stadtrates verabschiedet. Die Unterlagen zum Planungspaket 1 (Pläne und Planungsbericht, Vorprüfungsfassung) sind in Beilage 4 zu finden.

Die gemäss Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung ebenfalls für das Planungspaket 1 vorgesehenen Einzonungen müssen aus zeitlichen Gründen verschoben werden, da die entsprechenden Verhandlungen mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern noch nicht abgeschlossen sind. Dazu wird dem Grossen Stadtrat im nächsten Frühjahr eine separate Vorlage unterbreitet.

9 Abschreibung hängiger Motionen

Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, mit dieser Vorlage die folgenden beiden Motionen als erledigt abzuschreiben:

- Motion der SPK Neubau und Sanierung Schönbühl „Finanzierung der zukünftigen Investitionen der Stadt Schaffhausen ohne Neuverschuldung“, erheblich erklärt am 14. September 2004
- Motion Lotti Winzeler „Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter“, erheblich erklärt am 31. Oktober 2006

Der Stadtrat betrachtet die Zielsetzungen der ersten Motion durch die Schaffung des Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen als erfüllt. Mit dem neuen Fonds wird gewährleistet, dass ausserordentliche Erträge aus Liegenschaftenverkäufen sowie Baurechtszinsen in einen Fonds eingelegt und später zielgerichtet für Investitionen verwendet werden können. Die Investitionsrechnung wird entsprechend entlastet.

Die Ziele der zweiten Motion, die Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter, werden durch die gezielte Abgabe der Grundstücke Wagenareal und Schönbühl für Generationenwohnen und gemeinnützige Bauträger (Wagenareal) bzw. für Wohnen im Alter (Schönbühl) erfüllt. Ferner hat der Stadtrat im Handlungsfeld „Generationenwohnen“ der Orientierungsvorlage „Wohnraumentwicklung“ aufgezeigt⁹, dass er auch in Zukunft bezüglich „Wohnen im Alter“ aktiv bleiben wird, insbesondere durch Bezeichnung geeigneter Gebiete, Beratungsangebote für Wohnungseigentümer, aktive Zusammenarbeit mit gemeinnützigen und institutionellen Wohnbauträgern und Verbindung von Wohnangeboten mit Serviceleistungen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 6. Dezember 2011 betreffend Wohnraumentwicklung Schaffhausen, Entwicklungspaket 1, Abgabe von städtischen Grundstücken.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzellen GB Nr. 1226 (Urwerf), und GB Nr. 21223 (Hohberg), unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
 - 2.1 Ausschreibungsverfahren
 - Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - Fixierung der Verkaufspreise.
 - 2.2 Verkaufspreise
 - 2.2.1 Zielvorgabe Verkaufspreis Hohberg Fr. 2'330'000.--
 - 2.2.2 Zielvorgabe Verkaufspreis Urwerf auf Basis der neuen Zonierung W3: Fr. 4'150'000.--

⁹ siehe Seite 30 Orientierungsvorlage Wohnraumentwicklung vom 6. Juli 2010.

- 2.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat.
3. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Verkauf der Parzelle GB Nr. 20'531 (Im Trenschen) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
- 3.1 Ausschreibungsverfahren
- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - Fixierung der Verkaufspreise.
- 3.2 Verkaufspreis
- 3.2.1.Zielvorgabe Verkaufspreis Im Trenschen Fr. 1'090'000.--
- 3.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über den Verkauf durch den Grossen Stadtrat.
4. Der Grosse Stadtrat stimmt der Vergabe im Baurecht der Parzellen GB Nr. 2744 (Wagenareal) sowie GB Nr. 2240 und GB Nr. 11'138 (Schönbühl) unter Einhaltung folgender Bedingungen zu:
- 4.1 Ausschreibungsverfahren
- Öffentliche Ausschreibung und Qualifikation zu den in der Vorlage festgelegten Konditionen;
 - Fixierung der Baurechtszinsen.
- 4.2 Baurechtszinsen
- 4.2.1 Wagenareal GB Nr. 2744
Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses: Fr. 1'395'000.--, basierend auf der Zonierung "Wohnzone W3" (Basis 75%). Mit Rechtskraft der Aufzonung in die Wohnzone W4 wird der Landwert neu geschätzt.
- 4.2.2 Schönbühl GB Nr. 2240
Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses Fr. 671'250.-- (Basis 75%).
- 4.2.3 Schönbühl GB Nr. 11138
Landwert für die Berechnung des Baurechtszinses Fr. 90'750.- (Basis 75%).
- 4.3 Vergabekompetenz
Abschliessender Entscheid über die Baurechtsvergabe durch den Grossen Stadtrat.
5. Der Grosse Stadtrat genehmigt die Verordnung zum Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen.

6. Der Grosse Stadtrat genehmigt einen Kredit von Fr. 270'000.- zu Gunsten von Konto 62100.581.007 für Planungs- und Kommunikationsmassnahmen für das Entwicklungspaket 1.
7. Die Motion der SPK Neubau und Sanierung Schönbühl „Finanzierung der zukünftigen Investitionen der Stadt Schaffhausen ohne Neuverschuldung“, erheblich erklärt am 14. September 2004, wird gestützt auf Ziff. 5 dieses Beschlusses abgeschrieben.
8. Die Motion von Lotti Winzeler „Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter“, erheblich erklärt am 31. Oktober 2006, wird gestützt auf Ziff. 4 dieses Beschlusses abgeschrieben.
9. Die Verkäufe nach Ziff. 2 dieses Beschlusses sowie die Verordnung über den Fonds für die Wohnraumentwicklung gemäss Ziff. 5 dieses Beschlusses werden nach Art. 10 lit. d Ziffer. 3 und Art. 10 lit. g der Stadtverfassung je einzeln der obligatorischen Volksabstimmung unterstellt.
10. Die Verkäufe nach Ziff. 3 dieses Beschlusses unterstehen nach Art. 11 Abs. 1 lit. e der Stadtverfassung je einzeln dem fakultativen Referendum.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilagen:

- Übersichtspläne der Parzellen 1:500 (B1)
- Reglement Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen (B2)
- Übersicht über den Mittelfluss des Fonds für die Wohnraumentwicklung der Stadt Schaffhausen, Stand Juni 2011 (B3)
- Planungspaket 1 der Wohnraumentwicklung (Zonenplanänderung Nr. 10) Pläne und Planungsbericht nach Art. 47 RPV (Vorprüfungsfassung) (B4)