



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen

Spezialkommission Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021: Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»

Bericht und Antrag der Spezialkommission vom 6. Juli 2022

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Die 9-er Spezialkommission (SPK) hat die Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021: Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» an einer Sitzung eingehend beraten. Mit diesem Bericht informiert die SPK über den Beratungsablauf und unterbreitet Ihnen die aktualisierten Anträge.

1. Beratungsablauf

Die SPK hat die Vorlage an ihrer Sitzung vom 10. Juni 2021 beraten.

Die Vorlage wurde von Stadtrat Daniel Preisig, Finanzreferent, und Ralph Kolb, Bereichsleiter Finanzen, vorgestellt. Ein besonderes Augenmerk wurde dabei auf die aktuelle Vier-Säulen-Strategie des Stadtrats gelegt. Stadtrat Daniel Preisig erläuterte den Kommissionsmitgliedern, dass der Stadtrat bereits jetzt, wo immer möglich, den gemeinnützigen Wohnraum intensiv und erfolgreich fördere. Trotzdem sei die Initiative in den Augen des Stadtrats zu einschränkend und zu schwerwiegend, weshalb der Stadtrat beantrage, dass ein Gegenvorschlag hierzu ausgearbeitet werden soll. Sollte sich die Kommission dagegen aussprechen, empfehle der Stadtrat die Initiative zur Ablehnung.

2. Zusammenfassung der Detailberatung

2.1 Argumente der Befürworter

In der Detailberatung gingen die Meinungen zur Volksinitiative und zu einem allfälligen Gegenvorschlag weit auseinander. So wurde seitens der Befürworter der Initiative ins Feld geführt, dass aktuell im Vergleich zu anderen Städten viel zu wenig für die aktive Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gemacht werde. Mit Blick auf die auf eidgenössischer Ebene abgelehnte, in der Stadt Schaffhausen jedoch mit 54 % angenommene nationale Wohnrauminitiative wurde gefordert, dass sich die Stadt allgemein mehr in diesem Bereich engagiere und sich in Zukunft auch ausschliesslich auf gemeinnützigen Wohnungsbau fokussieren sollte. Die private Wohnraumentwicklung solle den Privaten überlassen werden. Als Vorbild wurde von den Befürwortern die Stadt Zürich erwähnt, welche gemäss Gemeindeverfassung einen Anteil von 33 % gemeinnützigem Wohnraum anvisiert.

2.2 Argumente der Gegner

Von Seiten der Gegner der Initiative wurde insbesondere erwähnt, dass die Stadt Schaffhausen im schweizweiten Vergleich über verhältnismässig günstige, teils gar die tiefsten Mieten verfüge und die Initiative daher gar nicht notwendig sei. Aufgrund des aktuellen Mietzinsniveaus und des im schweizweiten Vergleich überdurchschnittlichen Wohnungsangebots (Leerstandsquote von aktuell über 2 %) brauche es keine zusätzliche staatliche Förderung gemeinnütziger Wohnbauten. Auch wurde generell die Frage aufgeworfen, ob es Aufgabe der Stadt sein sollte, eine aktive Immobilienpolitik zu betreiben oder ob dies nicht doch eher dem freien Markt überlassen werden sollte.

2.3. Inhaltliche Aspekte

Ein Aspekt der inhaltlichen Diskussion ist an dieser Stelle besonders hervorzuheben. Der Stadtrat erwähnt in seiner Pro- und Contra-Auslegung auf Seite 10 der Vorlage, dass die Initiative bei einer Annahme auch die Landabgabe ausserhalb der Wohnzonen betreffen würde und somit z.B. gezielte Landabgaben an Unternehmen nicht mehr möglich wären (siehe dritter Punkt in der Contra-Auflistung). Diese Ansicht wurde von Stadtrat Daniel Preisig in der Diskussion innerhalb der Kommission nochmals bekräftigt.

Diese Ansicht wurde von den Befürwortern der Initiative kritisiert und zurückgewiesen. Gemäss ihrer Auffassung kann Art. 2b Abs. 3a lit. 2 auch so ausgelegt werden, dass gemeinnützige Wohnbauträger in der Industriezone als Baurechtsnehmer gar nicht in Frage kommen würden und die Argumentation des Stadtrats daher nichtig sei. Die Initianten sehen daher bei Verkäufen in der Industriezone keine Probleme, da dort keine Wohnnutzung möglich ist. Primär gehe es darum, bei Baurechtsabgaben immer den gemeinnützigen Wohnträger zu bevorzugen.

2.4. Gegenvorschlag

Zum Kernthema der stadträtlichen Vorlage, der allfälligen Erarbeitung eines Gegenvorschlags, gingen die Meinungen, wie bereits zuvor, ebenfalls auseinander. Nach längerer Diskussion und einigen gestellten Vertiefungsfragen zum Inhalt der Vorlage zeichnete sich aufgrund der Stimmen eine Mehrheit jener ab, welche einen Gegenvorschlag ablehnen.

Als Vorteile eines Gegenvorschlags wurde erwähnt, dass das Ziel der Initiative ebenfalls erreicht werden würde, falls ein solcher gut fundiert wäre. Mit Blick auf die von vielen als sehr bis zu weit gehend beurteilten Initiative werden einem Gegenvorschlag bessere Chancen vor dem Stimmvolk eingeräumt. Auch könne ein solcher noch von einer späteren Kommission detailliert ausgearbeitet werden, um dem Anliegen zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus möglichst hohe Chancen an der Urne zu verschaffen. Zudem könne mit dem Gegenvorschlag auch die Gelegenheit genutzt werden, das Thema auf Verordnungsstufe zu regeln, nicht wie von der Initiative vorgesehen auf Verfassungsebene. Aus Sicht des Stadtrats und einiger Vertreter in der Kommission wäre dies der richtige Ort dafür.

Die Gegner des Gegenvorschlags teilten sich auf zwei Lager auf. Einerseits die Befürworter der Initiative, welche keine Abschwächung ihrer Anliegen wünschen und sich dafür einsetzen, dass die Ziele genau so wie in der Initiative beschrieben bei einer Annahme durch das Stimmvolk umgesetzt werden. Dem gegenüber standen Meinungen, welche sowohl die Initiative, wie auch einen Gegenvorschlag per se ablehnen, da aus ihrer Sicht dieses Thema nicht durch die Stadt zu bearbeiten sei.

Im Rahmen der generellen Diskussion zum Gegenvorschlag wurde auch auf die verschiedenen Arten von Wohnbaugenossenschaften eingegangen, zudem wurde am Rande auch noch über Baurechtsabgaben und deren Bedingungen diskutiert.

Die Kommission entschied sich nach Abschluss der Diskussion mit 5 : 1 Stimmen, bei 3 Enthaltungen, dass auf die Erarbeitung eines Gegenvorschlags verzichtet und der Antrag 3 entsprechend neu formuliert wird.

Bei der Frage, ob die Volksinitiative dem Stimmvolk im zustimmenden oder ablehnenden Sinne unterbreitet werden soll, entscheidet sich die Kommission mit 5 : 4 Stimmen für die Unterbreitung im zustimmenden Sinne.

Gestützt auf die vorherstehenden Ausführungen stellt Ihnen die SPK folgende Anträge:

Anträge:

(Änderungen sind fett und kursiv)

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrats vom 16. März 2021 betreffend Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» **sowie dem Bericht und Antrag der SPK vom 6. Juli 2022.**
2. Der Grosse Stadtrat erklärt die «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» für gültig.
3. **Die Volksinitiative «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)» wird den Stimmberechtigten mit dem Antrag auf Zustimmung unterbreitet.**

In der Schlussabstimmung wurde die Vorlage mit 5 : 3 Stimmen, bei einer Enthaltung, verabschiedet und an den Grossen Stadtrat überwiesen.

Im Namen der Kommissionsmitglieder danke ich allen beteiligten Personen, insbesondere Stadtrat Daniel Preisig und Ralph Kolb, Bereichsleiter Finanzen, für die umfassende und detaillierte Vorstellung der Vorlage und für die Beantwortung aller gestellten Fragen. Ein Dank gebührt ebenfalls der Protokollführerin, Sandra Ehrat, für die rasche und speditive Erstellung des Protokolls wie auch allen Mitgliedern für die engagierten Diskussionen.

Für die Spezialkommission

Botschaft zur «Volksinitiative zur Förderung des gemeinnützigen Wohnraums (Wohnrauminitiative)»:

Michael Mundt, Präsident

Schaffhausen, 6. Juli 2022