

VOLKSABSTIMMUNG

VOM 17. April 2016

- Erweiterung Schulanlage Breite
- Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus»
- Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum»
- Volksinitiative «Landverkäufe vors Volk»
- Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen»



Hinweise zur brieflichen Abstimmung:

Für die briefliche Abstimmung können Sie das Zweiwegcouvert verwenden, mit dem Ihnen der Stimmausweis und die Stimmzettel geschickt werden. Sie können es per Post einsenden oder im Stadthaus einwerfen (Urne für briefliche Abstimmung im Erdgeschoss oder Briefkasten).

Wichtig: Die briefliche Abstimmung ist nur gültig, wenn der Stimmausweis eigenhändig unterschrieben ist.

Die Kurzfassungen der Vorlagen finden Sie ab der Seite 37.

Titelbild:

Erweiterung Schulanlage Breite Variante «SHED» (oben), Erweiterung Schulanlage Breite Variante «SOL» (unten)

Gedruckt auf REFUTURA FSC:
100% Recyclingpapier, «Blauer Engel»
chlorfrei gebleicht, CO₂-neutral

Liebe Mitbürgerinnen Liebe Mitbürger

Am 23. Februar 2016 hat der Grosse Stadtrat die Vorlage für den Erweiterungsbau der Schulanlage Breite mit zwei möglichen Ausführungsvarianten gutgeheissen.

Beide Projekte umfassen sechs Schulzimmer, einen Mehrzweckraum, ein Lehrerzimmer, Therapieräume und weitere Räumlichkeiten. Mit dem Erweiterungsbau wird der Platzmangel behoben. Die Schülerinnen und Schüler aus dem Breitequartier können alle wieder in ihrem Quartier unterrichtet werden. Ausserdem kann der Wunsch der Vereine nach einem Mehrzweckraum berücksichtigt werden.

Stadtrat und Grosser Stadtrat empfehlen Ihnen, der Erweiterung der Schulanlage zuzustimmen.

Weiter hat der Grosse Stadtrat am 24. November 2015 im Rahmen von zwei Vorlagen vier Initiativen zum gemeinnützigen Wohnungsbau und zur Bodenpolitik beraten.

Die Vorlage «Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» enthält die Abstimmungsempfehlungen zu folgenden Volksinitiativen:

- Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» der JungsozialistInnen Schaffhausen (JUSO)
- Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Schaffhausen (SP)

Die Vorlage «Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen» enthält die Abstimmungs-

empfehlungen zu folgenden Volksinitiativen:

- Volksinitiative «Landverkäufe vors Volk» der Alternativen Liste Schaffhausen (AL)
- Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» der Alternativen Liste Schaffhausen (AL)

Stadtrat und Grosser Stadtrat empfehlen Ihnen, alle vier Initiativen abzulehnen.

Weitere Informationen:

Weitere Informationen zur Vorlage finden Sie auf www.stadt-schaffhausen.ch

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Vorlagen:

- Vorlage vom 20. November 2012 betreffend Erweiterung Schulanlage Breite
- Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 9. Dezember 2015
- Vorlage des Stadtrates vom 5. Mai 2015 betreffend Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus
- Vorlage des Stadtrates vom 11. August 2015 betreffend Bodenpolitik der Stadt Schaffhausen

in der Rubrik Grosser Stadtrat/Protokolle Erweiterung Schulanlage Breite:

- Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrates vom 17. September 2013 und vom 23. Februar 2015

Bodenpolitik und Strategie zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus:

- Protokoll der Sitzung des Grossen Stadtrates vom 24. November 2015

ERWEITERUNG SCHULANLAGE BREITE

EINLEITUNG UND ÜBERSICHT

Veränderte Lehr- und Lernformen verursachen Platznot

In den letzten 50 Jahren ist nicht nur die Bevölkerung gewachsen, sondern auch die Schule hat sich gewandelt. Lehr- und Lernformen haben sich verändert und weiterentwickelt. Der individualisierende Unterricht bekam eine grössere Bedeutung. Als Folge davon sanken die durchschnittlichen Klassengrössen. Das Schulhaus Breite war bald zu klein, sodass En-

de der 60er-Jahre mit der Planung eines Neubaus begonnen wurde. Dieser wurde 1985 realisiert. 1997 wurde die Schulraumnot auf der Breite so gross, dass ein Teil der Unterrichtsstunden in einen mobilen Pavillon ausgelagert werden musste. Dies gab den Startschuss für eine neuerliche Schulhausplanung auf der Breite. Ein Erweiterungsprojekt (Moby Dick) wurde bis zur Vorlagereife weiterentwickelt, dann aber vom Grosse Stadtrat abgelehnt.



Die Schulzimmercontainer beim Schulhaus Breite waren bereits 1997 als Provisorium gedacht und sind heute in schlechtem Zustand.

Im Rahmen der «Schulraumplanung 2008–2017»¹ legte der Grosse Stadtrat am 26. Januar 2010 fest, dass die Primarschulen weiterhin in allen Schulkreisen mit einem ausreichenden Platzangebot zu führen seien. Ebenso sprach er sich dafür aus, die städtischen Schulen in die Kreise Nord, Ost, West und Zentrum einzuteilen und für jeden der genannten Schulkreise die baulichen Voraussetzungen für jeweils ein Mittagstischangebot und ein freiwilliges Tagesangebot einzuplanen, welche flexibel und bedarfsgerecht genutzt werden können. In der gleichen Vorlage bestätigte das städtische Parlament die generelle Ausrichtung und bewilligte einen Planungskredit für den Erweiterungsbau Breite.

¹ Vgl. [www.stadt-schaffhausen.ch/Grosser Stadtrat/Vorlagen](http://www.stadt-schaffhausen.ch/Grosser-Stadtrat/Vorlagen): Vorlage des Stadtrates vom 26. Januar 2010

Zwei Varianten gelangen zur Abstimmung

Im November 2012 legte der Stadtrat die Vorlage zur Erweiterung der Schulanlage Breite «SHED» vor. Die Mehrheit des Grossen Stadtrates war der Ansicht, dass das Projekt zu teuer ist, und verlangte am 17. September 2013 die Ausarbeitung einer günstigeren Alternative. In der Folge erarbeitete die Baufachkommission das Projekt «SOL» und überarbeitete das Projekt «SHED». Zur Abstimmung gelangen nun die zwei Projekte «SHED» und «SOL». Sie werden den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in einer Variantenabstimmung zum Entschluss vorgelegt.

ERWEITERUNG DER SCHULANLAGE BREITE

Seit dem Schuljahr 1962/63 werden drei Mittelstufenklassen (4./5. und 6. Klasse) aus dem Einzugsgebiet Breite im Schulhaus Steig unterrichtet, da in der Breiteschule der nötige Schulraum fehlt. Zudem wird seit dem Schuljahr 1997/98 in zwei provisorischen Schulcontainern beim Breiteschulhaus unterrichtet. Ohne den Erweiterungsbau müssten die beiden Schulcontainer, welche in einem schlechten Zustand sind, ersetzt

werden. Zudem muss die 1953 erbaute Hauswartwohnung saniert werden. Bei beiden Projekten entstehen sechs neue Schulzimmer.

Die aktuellen Schülerzahlprognosen (siehe nachfolgende Tabelle Seite 6) zeigen, dass auf der Breite auch in nächster Zukunft jeweils drei Jahrgangsklassen gebildet werden müssen und der Bedarf für eine Schulhauserweiterung gegeben ist.

Schuljahr	Anzahl Kinder pro Jahrgang*
2016/17	64
2017/18	69
2018/19	74
2019/20	61
2020/21	64
2021/22	66

* Anzahl der Kinder mit Wohnort im Quartier Breite, welche im entsprechenden Schuljahr das Einschulungsalter erreichen. (Prognose vom 1.3.2016)

Mit der Realisierung des Erweiterungsbau der Schulanlage – zusätzlich sechs neue Schulzimmer – könnten alle Kinder des Quartiers in der Breite unterrichtet werden, womit im Schulkreis West ein Engpass an Räumlichkeiten vermieden werden kann. Es soll eine moderne Schulanlage entstehen, welche den Primarschulkindern der jetzigen und der

nächsten Generationen hervorragende Lernvoraussetzungen bietet. Im Schulhaus Steig wird durch den Wegfall der drei Mittelstufenklassen kurzfristig eine gewisse Raumreserve entstehen. Damit wird die für den Betrieb der Primarschule der Stadt Schaffhausen notwendige Flexibilität beim Schulraum geschaffen.

Das Schulhaus Breite verfügt momentan über keine Aula. Im Erweiterungsbau ist auch ein Multifunktionsraum vorgesehen, der für verschiedene schulische und ausserschulische Aktivitäten genutzt werden kann. Zudem werden auch Dritte (Quartiervereine, Musikvereine) den Raum nutzen können.

Beide Projekte bieten die Möglichkeit für eine ausserschulische Betreuung. Zudem entsteht eine Aussensportanlage. Auch ist bei beiden Projekten ein weiterer Pausenplatz geplant.

PROJEKT «SHED»

2011 wurde ein Projektwettbewerb nach den Vorgaben des Gatt/WTO-Abkommens durchgeführt, an dem acht Architekturbüros teilnahmen. Die Verfasser des Gewinner-Projekts «SHED», Stutz + Bolt + Partner Architekten AG Winterthur und Team, wurden beauftragt, die mit dem Wettbewerb gestellte Aufgabe zur Erweiterung der Schulanlage Breite weiter zu bearbeiten.

Bauliche Massnahmen

In enger Zusammenarbeit mit Vertretern der Lehrerschaft des Schulhauses Breite, der ausserschulischen Betreuung und des Schulamtes wurde das Wettbewerbspro-

jekt vom Hochbauamt und von den Architekten optimiert. Ein wichtiger Aspekt im Projekt ist die Erhaltung des gedeckten Pausenplatzes. Zusammen mit dem Schulbau aus den 50er-Jahren bildet er einen Ausgangspunkt, an dem sich der Neubau orientiert.

Die Pausenhalle liegt im Zentrum der Anlage. Im Erdgeschoss sind die Lehrerzimmer, die ausserschulische Betreuung und der Multifunktionsraum (Aula) angeordnet. Das neue Schulhausgebäude weist zwei Eingänge auf. Im Norden, zum zentralen Platz hin, befindet sich der Haupteingang. Der Eingang im Süden ermöglicht eine unabhängige Nutzung des Multifunktionsraums von Dritten. Weil der



Projekt «SHED»: Der zentrale Korridor zwischen den Klassenzimmern wird durch Tageslicht von oben erhellt.

feuerpolizeiliche Notausgang auf dieser Seite über ein geschlossenes Treppenhaus führt, kann das Foyer des Saals als dessen Erweiterung flexibel genutzt werden (z.B. für Ausstellungen). Ebenfalls über den Eingang im Süden ist die auserschulische Betreuung erschlossen.

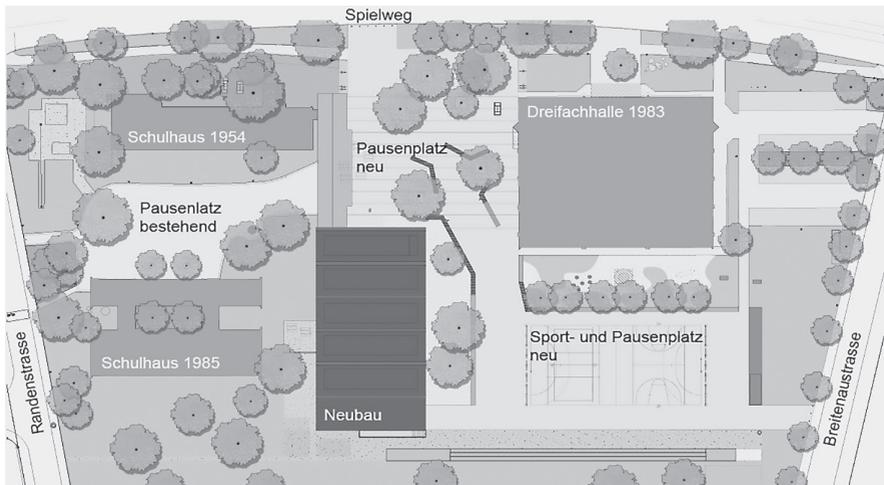
(Grundrisse «SHED» Seite 16)

Das Obergeschoss ist ausschliesslich für den Schulunterricht gedacht. Über einen zentralen Korridor sind alle Klassenzimmer zugänglich. Die Klassenräume werden durch die nach Norden gerichteten Oberlichter mit Tageslicht versorgt. Zwischen zwei Klassenzimmern sind jeweils die Gruppenräume angeordnet. Die Gruppenräume wiederum lassen sich bei Bedarf durch mobile Trennwände unterteilen.

Der Trakt mit der Hauswartswohnung wird beim Projekt «SHED» abgerissen. Neu wird die Wohnung im Erweiterungsbau integriert.

Umgebung

Der bestehende Pausenplatz wird beim Projekt «SHED» durch seine Lage zwischen den zwei bestehenden Schulhäusern als Aufenthalts- und Spielbereich belassen. Die vorhandenen Spielelemente werden ergänzt. Der Baumbestand nahe des neuen Schulhauses bleibt erhalten und wird in die Umgestaltung einbezogen. Der neue zentrale Pausenplatz wird offen gestaltet und bietet viel Raum für Bewegung. Die grosszügigen Sitzelemente fügen sich spielerisch zwischen die Gebäude ein.



Situationsplan Projekt «SHED»

Ökologie

Das Schulhaus «SHED» wird nach den Richtlinien von Minergie gebaut werden. Das kompakte Volumen führt zu einer relativ kleinen Mantelfläche, wodurch der Energieverlust minimiert wird. Auf den

nach Süden ausgerichteten Dachflächen wird von SH POWER eine Photovoltaikanlage realisiert. Der Wärmebezug für die Schulanlage wie auch die Hauswartwohnung erfolgt weiterhin über die Fernleitung der KSS.

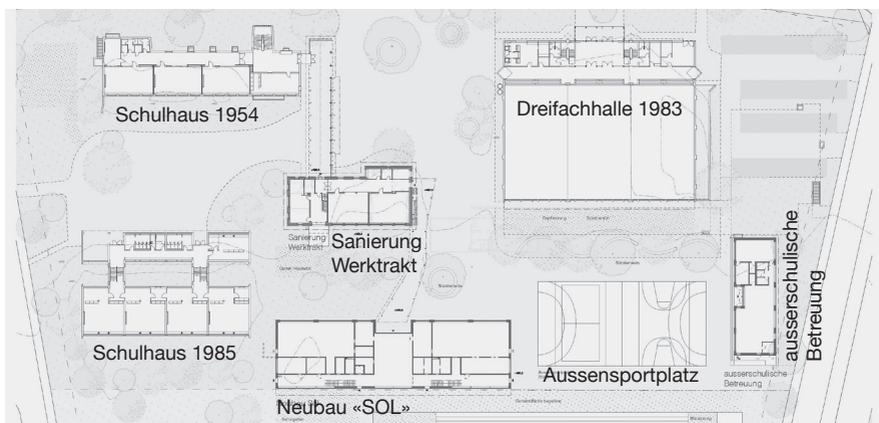
PROJEKT «SOL»

Das Projekt «SOL» wurde als Alternative zum Projekt «SHED» ausgearbeitet. Ziel war es, eine gleichwertige Variante zu tieferen Kosten zu entwickeln.

erschulische Betreuung ist ein Gebäude an der Ostgrenze des Schulareals vorgesehen, welcher in derselben Bauart realisiert wird wie der Schulhausneubau. Ein gedeckter Laubengang verbindet den Erweiterungsbau und den Hauswartstrakt. Zwischen dem Schulhausneubau und dem Gebäude für die außerschulische Betreuung entsteht wie beim Projekt «SHED» ein weiterer Pausen- und ein Aussensportplatz.

Bauliche Massnahmen

Der zweigeschossige Schulhausneubau soll in Element- und Modulbauweise aus Holz erstellt werden. Der bestehende Hauswartstrakt wird saniert. Für die aus-



Situationsplan Projekt «SOL»

Der Schulhausneubau ist mit einem überdachten Eingangsbereich und einem grosszügigen Foyer geplant. Dieser Raum kann sowohl für schulische Zwecke als auch für andere Veranstaltungen genutzt werden. Der Mehrzweckbereich des Gebäudes orientiert sich zum Pausenplatz hin und hat einen separaten Zugang.

Die sechs Klassenzimmer liegen in Nord/West-Richtung. Ein grosszügiger, heller Eingang mit Oberlichtern dient als Vorraum und Garderobe. Wie beim Projekt «SHED» liegen die Gruppenräume direkt neben den Klassenzimmern. Die offene Begegnungszone vor den Gruppenräumen ist vielseitig nutzbar und unterstützt als Vier-Jahreszeiten-Zone (passiv beheizt), dass sich die Schülerinnen und Schüler mit dem Thema Klima und Energie auseinandersetzen.

Der Hauswartstrakt wird saniert und modernisiert. Die bestehenden Schulräume werden zu Handarbeitsräumen umgenutzt.

Ökologie

Das Projekt «SOL» wird im Modulbau aus Holz – und somit aus einem nachwachsenden Rohstoff – ausgeführt. Auch das Projekt «SOL» wird nach den Richtlinien von Minergie gebaut werden. Ebenso ist eine Photovoltaikanlage von SH POWER geplant. Der Wärmebezug für die Schulanlage wie auch die Hauswartzwohnung erfolgt wie beim Projekt «SHED» weiterhin über die Fernleitung der KSS.

(Pläne «SOL» Seite 17)

DIE ZWEI PROJEKTE IM VERGLEICH

Gemeinsamkeiten des Projekts «SHED» und des Projekts «SOL»:

- sechs neue Klassenzimmer und alle für einen zeitgemässen Unterricht notwendigen zusätzlichen Räumlichkeiten
- ein Mehrzweckraum/Aula
- eine Aussensportanlage
- zusätzliche Pausenplätze
- Räumlichkeiten für die ausserschulische Betreuung
- Minergie-Standard
- Photovoltaikanlage
- Wärmebezug für die Schulanlage wie auch die Hauswartwohnung über die Fernleitung der KSS

Unterschiede	Projekt «SHED»	Projekt «SOL»
	Massivbau, ein kompaktes Gebäude	Elementbauweise, drei Gebäude
	Hauswartwohnung im Schulhausneubau integriert	Hauswartwohnung wird saniert
	Alter Wohntrakt wird abgerissen	
	ein grosser Pausenplatz	zwei Pausenplätze
	Räume für ausserschulische Betreuung im Schulhausneubau integriert	Räume für ausserschulische Betreuung in separatem Gebäude

	«SHED» Bestehendes Vorprojekt	«SOL» Neues Vorprojekt
--	-------------------------------------	------------------------------

Kostenzusammenstellung

(Beträge in CHF)

Zürcher Baukostenindex	April 2015 (Punkte) 101.0	April 2015 (Punkte) 101.0
Kosten	Inkl. MwSt.	Inkl. MwSt.
Kostengenauigkeit +/-	15%	15%

BKP Baukostenplan

Grundstück	0	0
Vorbereitungsarbeiten	435 000	169 000
Gebäude Schulhaus	9 976 000	4 588 000
Pavillon (ausserschulische Betreuung)		794 000

	«SHED» Bestehendes Vorprojekt	«SOL» Neues Vorprojekt
Sanierung Hauswartstrakt (inkl. thermische Sanierung und Umbau Wohnung Hauswart)		2 049 000
Umgebung/Aussenanlage	1 695 000	1 316 000
Baunebenkosten	547 000	591 000
Ausstattung (inkl. Schulmöblierung, Informatik usw.)	700 000	587 000
Total Anlagekosten	13 353 000	10 094 000
Übergangslösung Schulbetrieb	60 000	0
Ersatzwohnung Hauswart	26 000	0
Bruttokosten	13 439 000	10 094 000
Kunst am Bau	-69 000	-54 000
Reduktion der Ausstattung Sport und Spiel	-118 000	-68 000
Kosteneinsparung von Minergie-A-Eco zu Minergie nicht zertifiziert	-690 000	
überdeckter Laubengang zu Neubau		100 000
Total	12 562 000	10 072 000
davon gebunde Ausgaben		1 082 000

SCHULBETRIEB WÄHREND DER BAUPHASE

Während der Bauzeit des Projekts «SHED» würden zwei Klassen der Mittelstufe in einem anderen städtischen Schulhaus oder einem Provisorium unterrichtet.

DIE HALTUNG DER FACHKOMMISSION BAU

Beide Projekte, die in der Ausführung zwar unterschiedlich sind, die wichtigsten Bedürfnisse aber vergleichbar erfüllen, sollen in einer Variantenabstimmung der städtischen Bevölkerung vorgelegt

werden. Die Fachkommission Bau präsentierte dem Grossen Stadtrat mit dem Projekt «SOL» eine vergleichbare Alternative zum ursprünglichen Schulhausprojekt «SHED». Die Fachkommission Bau ist

sich einig, dass das Breiteschulhaus einen Erweiterungsbau benötigt. Sie unterstützt beide Varianten und ist überzeugt,

dass das Breitequartier mit beiden Varianten eine gute Lösung für die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse erhält.

DIE HALTUNG DES STADTRATES

Der Stadtrat steht nach wie vor hinter seiner ursprünglichen Vorlage mit dem Projekt «SHED». Die Gründe dafür finden sich in der Kritik an früheren, gescheiterten Projekten und den daraus gewonnenen Erkenntnissen. Diese haben in die Ausschreibung des Wettbewerbs, aus dem das Projekt «SHED» hervorging, Eingang gefunden und sind bei der Jurierung entsprechend berücksichtigt worden. Das Projekt «SHED» überzeugt

nach Ansicht des Stadtrates durch den schonenden Umgang mit den verfügbaren Landreserven, durch möglichst tiefe wiederkehrende Kosten für Energie, Unterhalt und Reinigung sowie durch die flexible Nutzung des Innenraumes bei allfällig veränderten pädagogischen Anforderungen.

DIE HALTUNG DES GROSSEN STADTRATES

Bei den Mitgliedern des Grossen Stadtrates herrscht Einigkeit darüber, dass auf der Breite neuer Schulraum benötigt wird. Der Grosse Stadtrat sieht bei beiden Varianten Vor- und Nachteile. Er einigte sich deshalb darauf, die zwei Projekte den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern in Form einer Variantenabstimmung vorzulegen.

Der Grosse Stadtrat hat den Bericht und Antrag der Fachkommission Bau vom 9. Dezember 2015 an der Sitzung vom 23. Februar 2016 beraten und der Erweiterung der Schulanlage Breite sowie der Variantenabstimmung in der Schlussabstimmung mit 33 zu 0 Stimmen zugestimmt.

■ ANTRAG

Der Stadtrat und mit 33 zu 0 Stimmen der Grosse Stadtrat beantragen Ihnen, die Erweiterung der Schulanlage Breite zu genehmigen (vollständiger Text des Beschlusses siehe Seite 15)

Schaffhausen, 20. November 2012/23. Februar 2016

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Peter Neukomm

Der Stadtschreiber:

Christian Schneider

Im Namen des Grossen Stadtrates

Der Präsident:

Martin Egger

Die Sekretärin:

Gabriele Behring

Hinweis zum Abstimmungsverfahren:

Variantenabstimmung mit doppeltem Ja und Stichfrage

Die beiden Projekte werden Ihnen in einer Variantenabstimmung zum Entscheid vorgelegt:

- Sie können einer oder auch beiden Varianten zustimmen («doppeltes Ja»)
- Bei der Stichfrage können Sie ankreuzen, ob die Variante «SHED» oder die Variante «SOL» realisiert werden soll, wenn beide Varianten von den Stimmberechtigten angenommen werden.
- Sie können die Stichfrage auch dann gültig beantworten, wenn Sie keiner der beiden Varianten zustimmen.
- Kreuzen Sie bei der Stichfrage beide Varianten an, so gilt die Frage als nicht beantwortet. Der Stimmzettel bleibt aber gültig.

Beschluss des Grossen Stadtrates vom 23. Februar 2016 über die Erweiterung der Schulanlage Breite

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 20. November 2012 betreffend die Erweiterung Schulanlage Breite und vom Bericht und Antrag der Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr, Umwelt und Sicherheit vom 9. Dezember 2015.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt dem Bauvorhaben Erweiterung Schulanlage Breite zu.
3. Die folgenden Projekte werden in einer Variantenabstimmung dem obligatorischen Referendum unterstellt:
 - 3.1. Projekt «SHED» des Büros Stutz + Bolt + Partner:

Der Grosse Stadtrat bewilligt für die Erweiterung der Schulanlage Breite einen Kredit von 12 562 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%) zur Realisierung des Projekts «SHED». Davon werden 210 000 Franken dem Fonds für einen zusätzlichen Neubau der Schule Breite (Konto 09.362.327) entnommen. Der Kredit wird dem Konto 623 11.503.221 Schulhaus Breite, Erweiterungsbau, belastet. Die Bruttokosten basieren auf dem Zürcher Baukostenindex (Stand April 2015, 101.0 Punkte).

Der Grosse Stadtrat legt die Abschreibungsdauer dieses Kredits auf 25 Jahre fest.

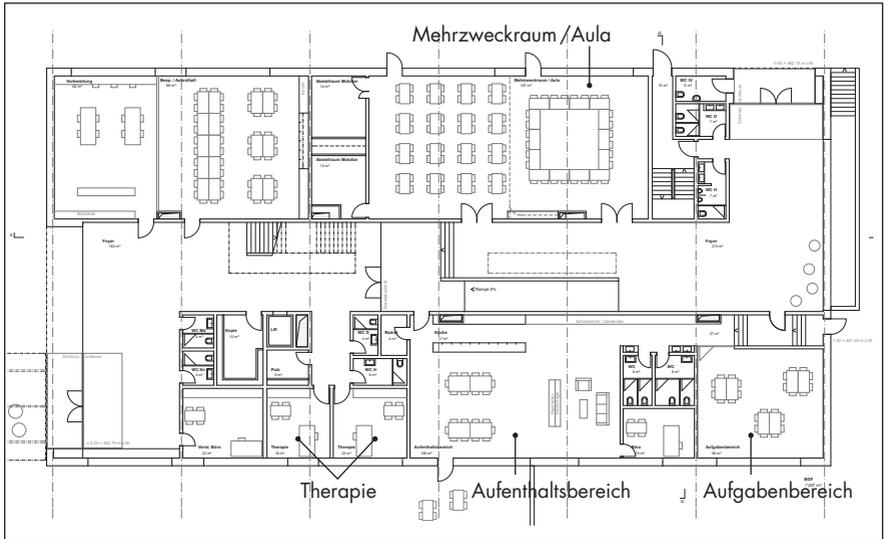
- 3.2. Projekt «SOL» (Modul-/Elementbauweise) der Fachkommission Bau des Grossen Stadtrates:

Der Grosse Stadtrat bewilligt für die Erweiterung der Schulanlage Breite einen Kredit von 10 072 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%) zur Realisierung des Projekts «SOL» (Modul-/Elementbauweise). Davon werden, vorbehältlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Restkredit von 8 990 000 Franken, 1 082 000 Franken als gebundene Ausgaben genehmigt und 210 000 Franken dem Fonds für einen zusätzlichen Neubau der Schule Breite (Konto 09.362.327) entnommen. Der Kredit wird dem Konto 623 11.503.221 Schulhaus Breite, Erweiterungsbau, belastet. Die Bruttokosten basieren auf dem Zürcher Baukostenindex (Stand April 2015, 101.0 Punkte).

Der Grosse Stadtrat legt die Abschreibungsdauer dieses Kredits auf 25 Jahre fest.

4. Die Aufwendungen gemäss Ziff. 3.1 und die nicht gebundenen Aufwendungen gemäss Ziffer 3.2 werden nach Art. 10 lit. f der Stadtverfassung in Verbindung mit Art. 33 Abs. 2 des Wahlgesetzes als Varianten dem obligatorischen Referendum unterstellt. Es wird gestützt auf Art. 33 Abs. 3 des Wahlgesetzes das gleiche Abstimmungsverfahren wie bei einer Volksinitiative mit Gegenvorschlag angewendet.

PROJEKT «SHED»

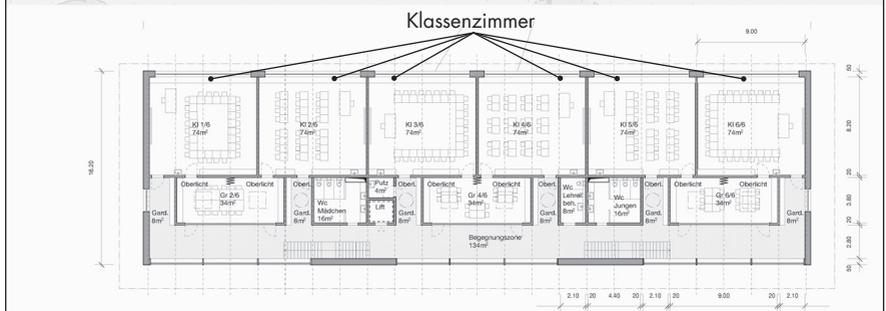
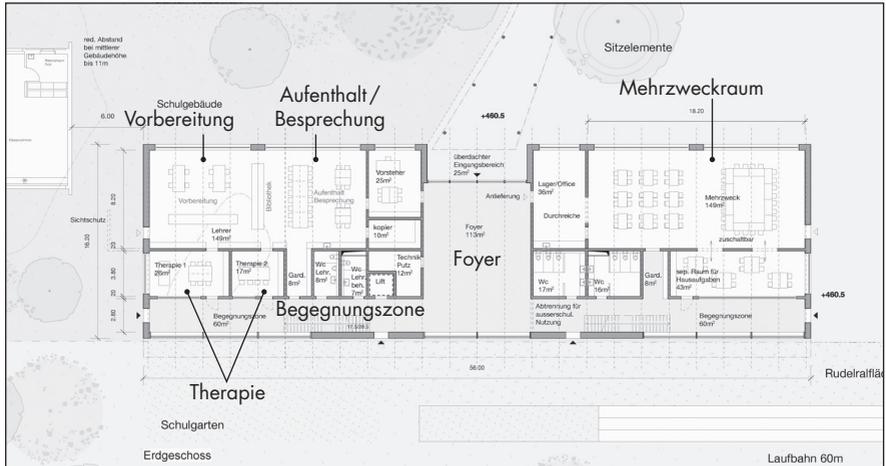


Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss

PROJEKT «SOL»



1. Obergeschoss



Ansicht Nordwest



Ansicht Südost

STRATEGIE ZUR FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS:

VOLKSINITIATIVE «FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS»

VOLKSINITIATIVE «FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM»

EINLEITUNG

Durch die Zuwanderung und den Trend zu mehr Einpersonenhaushalten ist der Druck auf den Schweizer Wohnungsmarkt gestiegen. In den wirtschaftlichen Zentren sind die Preise für Wohnen deutlich angestiegen. In diesem Umfeld wurde und wird in vielen Städten und Kantonen eine stärkere Rolle des Staates bei der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus gefordert. Es geht dabei um den Erhalt von günstigem Wohnraum und eine gute Durchmischung der Quartiere.

Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Schaffhausen ist anders als in den grossen schweizerischen Wirtschaftszentren. Das Schaffhauser Preisniveau für Wohnen liegt spürbar unter jenem der Agglomeration Zürich und unter dem Schweizer Durchschnitt. In den letzten Jahren hat die Attraktivität von Schaffhausen als Wohnort zugenommen und es ist eine vergleichsweise moderate

Preisentwicklung auf tiefem Niveau zu beobachten. Unbestritten ist der bestehende Mangel an Alterswohnungen. Zwei von der SP und der JUSO eingereichte Volksinitiativen fordern ein verstärktes Engagement der Stadt im Wohnungsmarkt zur Senkung des Preisniveaus.

- Die Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» der JUSO verlangt von der Stadt die Erstellung von 200 gemeinnützigen Wohnungen. Zudem sollen alle stadteigenen Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.
- Die Initiative der SP mit dem Titel «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» schreibt in der Verfassung die Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand auf 14 Prozent bis im Jahre 2040 vor.

ANALYSE DES SCHAFFHAUSER WOHNUNGSMARKTES

Der Stadtrat hat Zahlen und Fakten zum Schaffhauser Wohnungsmarkt zusammengetragen lassen. Die wichtigsten Erkenntnisse:

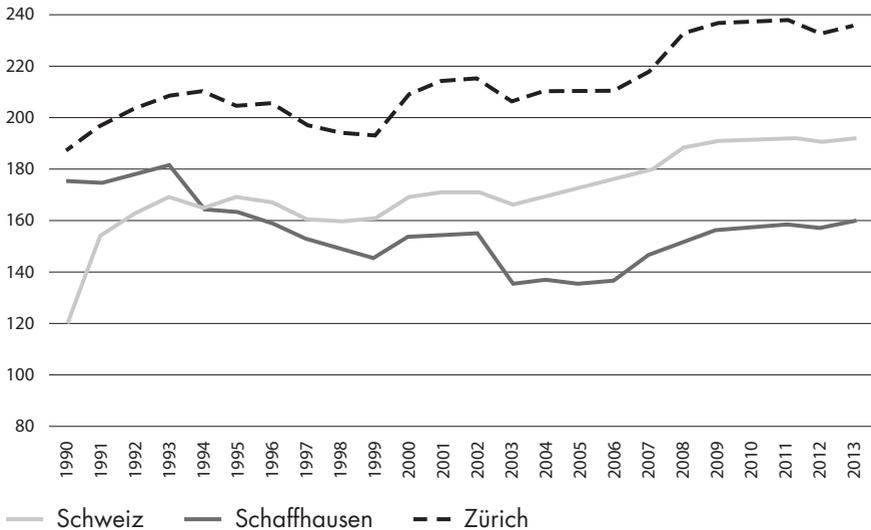
- Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Schaffhausen ist anders als in den grossen Schweizer Wirtschaftszentren.
- Das Schaffhauser Preisniveau für Wohnen liegt spürbar unter jenem der Agglomeration Zürich und unter dem Schweizer Durchschnitt.
- Vergleicht man die Bestandesmieten (Mieten bestehender Mietverhältnisse) ausgewählter Städte, wird ersichtlich, dass diese in Schaffhausen Mitte der 90er-Jahre stark gesunken und unter das Schweizer Niveau gefallen sind. In den letzten zehn Jahren haben sich die Bestandesmieten parallel zum Schweizer Durchschnitt nach oben entwickelt, jedoch auf tieferem Niveau (vgl. Grafik Seite 20).
- Die Angebotsmieten (Mieten neu ausgeschriebener Wohnungen) bewegen sich in Schaffhausen bei jährlich rund 180 Fr./m², also deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt (220 Fr./m²) und signifikant tiefer als in der Stadt Zürich (330 Fr./m²).
- Die Wohnbautätigkeit war in Schaffhausen in den letzten 35 Jahren unter-

durchschnittlich. Über 66 Prozent der Wohnungen in Schaffhausen wurden vor 1980 gebaut.

- Schaffhausen verzeichnet aufgrund des vielerorts alten und günstigen Wohnungsbestandes nach wie vor einen überdurchschnittlichen Zuzug an Sozialhilfebezügern.
- In den letzten Jahren hat die Attraktivität von Schaffhausen als Wohnort zugenommen und es ist eine vergleichsweise moderate Preisentwicklung zu beobachten.
- Aktuell ist die Bautätigkeit in der Stadt Schaffhausen noch unterdurchschnittlich. Für die kommenden Jahre geht die Stadt aber von einem grossen Neubauvolumen privater Projekte aus.
- In den letzten Monaten ist gesamtschweizerisch eine Abkühlung des Wohnungsmarktes zu beobachten.

Weiterführende Informationen zur Analyse des Schaffhauser Wohnungsmarktes finden Sie in der Vorlage (siehe www.stadt-schaffhausen.ch > Grosser Stadtrat > Vorlagen > 2015 > Vorlage des Stadtrates vom 5. Mai 2015).

ENTWICKLUNG DER BESTANDESMIETEN IN FRANKEN PRO QUADRATMETER UND JAHR IM STÄDTEVERGLEICH



Quelle: Marktbericht der IAZI AG vom 31.03.2015 im Auftrag der Stadt Schaffhausen

Für die Entwicklung von altersgerechten Wohnungen möchte die Stadt mit privaten Wohnbaugenossenschaften zusammenarbeiten. Dies wurde bereits im Rahmen der Diskussion um die Motion Winzler «Förderung vielfältiger Wohnformen im Alter» (Vorlage vom 18. März 2014) aufgezeigt. Für zeitgemässen Wohnraum für ältere Menschen und moderne Wohnformen wie Generationenwohnen gibt es in Schaffhausen noch Potenzial.

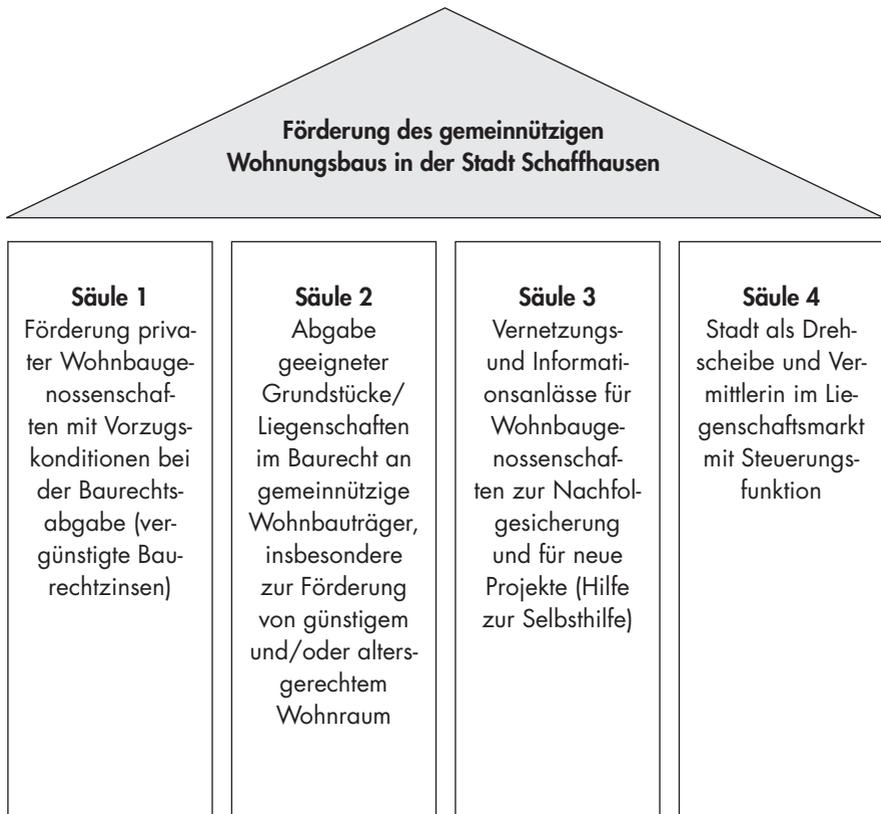
In einer Erhebung im Jahr 2014 wurden in der Stadt Schaffhausen insgesamt 15

gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften gezählt, die zusammen rund 800 Wohnungen und rund 150 Einfamilienhäuser bewirtschaften. Die Stadt Schaffhausen hält 148 Wohnungen im Liegenschaftsportfolio, wovon 97 Wohnungen in den letzten drei Jahren von Wohnbaugenossenschaften übernommen und weiter nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden. Zusammen ergeben die gemeinnützigen Wohnungen einen Anteil von aufgerundet 6 Prozent am gesamten Wohnungsbestand.

DIE VIER-SÄULEN-STRATEGIE DES STADTRATES ZUR BEDARFSGERECHTEN FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS

Die vom Stadtrat im Jahr 2011 erarbeitete Wohnraumstrategie bildete die Basis für die Beratung der Initiativen. Der Stadtrat hat verschiedene mögliche Handlungsoptionen für die Förderung

des gemeinnützigen Wohnungsbaus geprüft. Alle Handlungsoptionen wurden in Bezug auf die Schaffhauser Ausgangslage beurteilt. Schliesslich wurde eine Strategie auf vier Säulen definiert:



Säule 1: Vorzugskonditionen bei Baulandabgabe im Baurecht

Wohnbaugenossenschaften profitieren bereits heute von Vorzugskonditionen für Baurechtsverträge. Dazu gehört ein Rabatt von 25 Prozent auf den Baurechtszins. Dieses bewährte Instrument, welches in den Richtlinien zur Baurechtsabgabe festgehalten ist, soll beibehalten werden.

Säule 2: Abgabe geeigneter Baurechtsgrundstücke

Die Abgabe geeigneter Grundstücke und Liegenschaften im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger ist die verbreitetste Form der Förderung von gemeinnützigem Wohnungsbau. Sie hat in Schaffhausen Tradition. Aktuell zählt die Stadt Liegenschaften von neun gemeinnützigen Wohnbauträgern auf eigenem Baurechtsland.

Im Gegensatz zu früher möchte der Stadtrat besonders geeignete Grundstücke neu exklusiv an gemeinnützige Träger abgeben. Der Stadtrat hat folgende Areale bestimmt:

1. Wagenareal
2. Parzelle im Alpenblick
3. Wohngebäude des Altersheims Steig (Haus Steig)
4. Areal Pfarrhofgasse / altes Feuerwehrdepot

Säule 3: Vernetzungs- und Informationsanlässe

Mit Vernetzungsanlässen soll der Fortbestand von bestehenden Wohnbaugenossenschaften (Nachfolgeregelung) gesichert werden. Ausserdem können anlässlich dieser Vernetzungsanlässe neue Projekte (Abgabe von Bauland und Liegenschaften) beworben werden. Die Vernetzungsanlässe werden nach dem Prinzip «Hilfe zur Selbsthilfe» und in enger Zusammenarbeit mit dem Schaffhauser Regionalverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz durchgeführt.

Säule 4: Stadt als Drehscheibe und Vermittlerin im Liegenschaftsmarkt mit Steuerungsfunktion

Von der Idee, alle städtischen Liegenschaften in eine neu zu errichtende Stiftung einzubringen, hat der Stadtrat aufgrund der Verschuldungssituation Abstand genommen. Als praktikable Alternative wurde die Säule 4 definiert. Dabei übernimmt die Stadt Liegenschaften temporär und gibt sie später an andere gemeinnützige Träger ab. Wichtig ist, dass der Kauf nicht mit der Absicht geschieht, die gekaufte Liegenschaft dauerhaft im Liegenschaftenportfolio zu behalten. Beim Verkauf kommen andere Wohnbaugenossenschaften infrage. Ausserdem kann der Verkauf mit Auflagen und Sicherungen versehen werden. Diese Zwischenhändler-Funktion bietet sich insbesondere im Rahmen des Vor-

kaufsrechtes an, das der Stadt bei den Baurechtsliegenschaften auf stadteigenem Land zusteht. Das Vorkaufsrecht sollte nur als letzte Massnahme ergriffen werden. Im Idealfall sollte die Vermittlung unter Wohnbaugenossenschaften (Säule 3) dazu führen, dass der Verkauf direkt von einer Wohnbaugenossenschaft zur anderen möglich wird.

Wichtig bei der Festlegung der Strategie des Stadtrates war die klare Abgrenzung der Zuständigkeitsbereiche Private Wohnbaugenossenschaften müssen wissen, welche Unterstützung sie von der Stadt erwarten können und welche nicht. Das Ziel der Förderung der Stadt sind selbständige überlebens- und zukunftsfähige Genossenschaften.

VOLKSINITIATIVE «FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM»

Am 2. Juli 2013 reichte die JUSO der Stadt Schaffhausen die Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» mit 618 gültigen Unterschriften ein.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichnenden, in der Stadt Schaffhausen stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger fordern hiermit, gestützt auf Art. 12 der Stadtverfassung vom 25. September 2011, folgende Verordnung:

Verordnung über die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum

Art. 1 Förderung von bezahlbarem Wohnraum

Im Interesse einer guten sozialen Durchmischung der Bevölkerung fördert die Stadt Schaffhausen die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum.

>

Art. 2 Massnahmen

¹Zu diesem Zweck bewirtschaftet und vermietet die Stadt Schaffhausen die in ihrem Eigentum stehenden Wohnliegenschaften nach dem Prinzip der Kostenmiete und ohne Gewinnabsichten. Diese Grundsätze gelten auch für die im Eigentum der Stadt Schaffhausen stehenden Neuüberbauungen.

²Um eine aktivere Rolle auf dem Wohnungsmarkt spielen zu können und dämpfend auf die Mietpreise zu wirken, erstellt die Stadt Schaffhausen in den kommenden fünf Jahren mindesten 200 Wohnungen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete vermietet werden.

Art. 3 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt mit ihrer Annahme in der Volksabstimmung in Kraft. Künftige Änderungen unterstehen nach Art. 25 lit. b der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum.

Begründung des Initiativkomitees

Für faire Mieten statt Renditen

Der Leerwohnungsbestand der Stadt Schaffhausen ist in den letzten Jahren so tief wie noch nie. Seit dem Jahr 2000 sank der Leerwohnungsbestand von 2,3 auf 0,7 Prozent (-1,6%). Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt braucht es aber einen Leerwohnungsbestand von etwa 2 Prozent. Tiefere Werte führen zu steigenden Mieten. So stiegen die Mietpreise der Stadt Schaffhausen – gemäss dem Bundesamt für Statistik und dem kantonalen Bauamt – in den letzten 10 Jahren um 50 Prozent auf das Basler Mietzinsniveau an (Teuerung einberechnet). Auch die Stadt spielt bei diesem Spiel mit und vermietet ihre Wohnungen mit Gewinn.

Die Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» fordert von der Stadt ein Umden-

ken und eine aktivere Rolle auf dem Wohnungsmarkt. So soll die Stadt alle in ihrem Eigentum stehenden Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete, also ohne Gewinnabsichten, vermieten. Die Kostenmiete deckt lediglich die Unterhaltskosten und Rückstellungen für Renovationen. Es werden dabei also keine Gewinne oder Verluste erwirtschaftet. Dies führt zu Mieten, die zwischen 20 bis 30 Prozent unter dem heutigen Marktniveau liegen. So kann beispielsweise eine 4-Zimmer-Wohnung für monatlich rund 400 Franken weniger vermietet werden.

Um dem tiefen Leerwohnungsbestand entgegenzuwirken, soll die Stadt Schaffhausen in den kommenden fünf Jahren mindestens 200 Wohnungen erstellen, die nach dem Prinzip der Kostenmiete

vermietet werden. Die zusätzlichen Wohnungen wirken dämpfend auf die Mietpreise, wodurch Familien und Personen mit tiefem bis mittlerem Einkommen auch in Zukunft in der Stadt wohnen können. Dies führt zu einer verbesserten sozialen Durchmischung und trägt massgeblich zur Attraktivität unserer Stadt bei.

Nicht nur gesellschaftspolitisch, sondern auch volkswirtschaftlich ist die Initiative ein Gewinn für die Stadt. Die neu erstellten Immobilien würden ins Finanzvermö-

gen der Stadt übergehen, somit steigt die Verschuldung nicht an – im Gegenteil. Über die Jahrzehnte werden die Immobilien an Wert zulegen, und so werden die aufzuwendenden Erstellungskosten zu einer gewinnbringenden Investition für die Zukunft.

Die Initiative «Für bezahlbaren Wohnraum» ist das richtige Instrument, um dem allgemeinen Trend von steigenden Mieten entgegenzuwirken und bezahlbaren Wohnraum in unserer Stadt zu schaffen.

Stellungnahme des Stadtrates und des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat teilen grundsätzlich das Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und die in der Begründung der Initiative genannten Ziele der Durchmischung der Quartiere unabhängig von Herkunft und Alter der Bewohnerinnen und Bewohner.

Die konkrete Forderung, in den nächsten fünf Jahren mindestens 200 stadt-eigene Wohnungen zu erstellen, lehnen der Stadtrat und die Mehrheit des grossen Stadtrates wegen des hohen Investitionsbedarfs von total 60 Millionen Franken (12 Mio. Franken/Jahr) ab. Zudem sind sie der Überzeugung, dass es nicht Aufgabe der Stadt ist, Wohnungen zu bauen. Es bestehen nicht genügend verfügbare Baulandreserven, und eine überhöhte Bautätigkeit lässt sich schwer mit dem Anliegen «Grünflächen erhalten – Zersiedelung stoppen» in Einklang bringen.

Ebenso lehnen der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates die Forderung ab, sämtliche stadt-eigene Wohnungen nach dem Prinzip der Kostenmiete zu bewirtschaften, da sich nicht alle Wohnungen für die preisgünstige Vermietung eignen und diese Massnahme zu Mindereinnahmen führen würde. Eine Minderheit im Grossen Stadtrat vertrat demgegenüber die Meinung, dass sich die Vorlage des Stadtrates zu sehr am Ist-Zustand orientiere und keine Visionen aufzeige, wie die Stadt etwas zum merklichen Ausbau des Anteils gemeinnütziger Trägerschaften im Wohnungsmarkt beitragen könne.

Unter Berücksichtigung der Ausgangslage und des begrenzten finanziellen Spielraums empfehlen der Stadtrat und mit 21 gegen 12 Stimmen der Grosse Stadtrat, die Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» abzulehnen.

VOLKSINITIATIVE «FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS»

Am 1. Juli 2014 reichte die SP der Stadt Schaffhausen die Initiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» mit 647 gültigen Unterschriften ein.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichnenden, in der Stadt Schaffhausen stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger fordern hiermit, gestützt auf Art. 12 der Stadtverfassung vom 25. September 2011, die folgenden Ergänzungen der Art. 2 und 61 der Stadtverfassung:

Art. 2 Abs. 2 lit i) Stadtverfassung (Ziele):

²Im Rahmen ihrer rechtlichen und finanziellen Möglichkeiten ...

i) setzt sie sich aktiv für den Erhalt und die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus ein, mit dem Ziel, bis 2040 einen Mindestanteil von 14% des Wohnungsbestandes zu erreichen.

Art. 61 Abs. 3 Stadtverfassung (Inkrafttreten):

⁴Art. 2 Abs. 2 lit i) dieser Verfassung tritt mit seiner Annahme in der Volksabstimmung in Kraft.

Begründung des Initiativkomitees

Gemeinnütziger Wohnungsbau für mehr Lebensqualität

Die Mieten in der Stadt Schaffhausen sind in den letzten Jahren gestiegen. Die Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» will, dass in Schaffhausen bezahlbare Wohnungen auch in Zukunft zur Verfügung stehen: für Familien, Alleinerziehende, junge und ältere Menschen, den Mittelstand. Für mehr Lebensqualität in der Stadt Schaffhausen.

Der Boden gehört uns allen

Boden ist ein elementares Gut, wie Wasser und Luft. Doch der Boden wird immer knapper und damit teurer, besonders in der Stadt. Darum muss Bodenspekulation verhindert werden. Wenn die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau fördert, zum Beispiel über Baurechtsvergaben an Genossenschaften, spült dies über Jahrzehnte Zinseinnahmen in die Stadtkasse. Und weil der Boden im Volksvermögen verbleibt, gehen Wert-

steigerungen nicht an Immobilienspekulanten verloren.

Keine Immobilienhaie am Rhein

Immobilienhaie spekulieren mit Immobilien. Luxussanierungen und anschliessende Mieterhöhungen verdrängen immer mehr Mieter aus der Stadt. Trotz historisch tiefer Zinsen sind die Mieten nicht gesunken, sondern gestiegen. Diese Habgier akzeptieren wir nicht! Die Annahme der Initiative ist der richtige Weg, Immobilienspekulation erfolgreich zu bekämpfen.

Auch die Wirtschaft profitiert

Bauträger des gemeinnützigen Wohnungsbaus verzichten auf eine Rendite. Die Mieten werden nach den effektiven Kosten kalkuliert und die Liegenschaften sind der Spekulation entzogen. Dadurch sinken die Mieten zwischen 15 und 25

Prozent. Den Mietern bleibt mehr Geld im Portemonnaie. Dieses Geld fliesst durch vermehrten Konsum zurück in die Wirtschaft. Vom gemeinnützigen Wohnungsbau profitiert somit auch die Wirtschaft.

Faire Mieten sind wichtig

Die Initiative verlangt, dass die Stadt Schaffhausen sich dafür einsetzt, dass bezahlbare und qualitativ hochwertige Wohnungen zur Verfügung stehen. Bis zum Jahr 2040 soll der Anteil 14 Prozent (heute 7 Prozent) des gesamten Wohnungsmarktes in der Stadt abdecken. Die Devise lautet: faire Mieten für Normalverdiener und Menschen mit schmalen Budget.

Wir empfehlen Ihnen deshalb, die Initiative anzunehmen.

Stellungnahme des Stadtrates und des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat und der Grosse Stadtrat teilen grundsätzlich mit den Initianten das Ziel der Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Allerdings beurteilen der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates die Zielgrösse von 14 Prozent als unrealistisch. Dies wäre nur in Verbindung mit einer hohen Neuverschuldung des städtischen Finanzhaushaltes zu erreichen. Zur Umsetzung der Initiative müsste sich die Stadt im Umfang von über 300 Millionen Franken, bzw. 12 Millionen Franken/Jahr während 25 Jahren, neu verschulden.

Erforderlich wäre weiter die Einzonung von neuem Bauland in einem Umfang, der mit dem revidierten Raumplanungsgesetz kaum vereinbar wäre.

Zudem wäre das Risiko als Akteurin auf dem Wohnungsmarkt für die Stadt erheblich. Konkrete Zielvorgaben auf einen langen Zeithorizont sind auf der Stufe Stadtverfassung unüblich und auch nicht sinnvoll, da sich die Rahmenbedingungen im Laufe der Zeit ändern können. Eine Minderheit des Grossen Stadtrates vertrat die Meinung, dass dem

Stadtrat dank der 25 Jahre dauernden Umsetzungsfrist genügend Handlungsspielraum bleiben würde, das gesetzte Ziel von mindestens 14 Prozent flexibel zu erreichen.

Unter Berücksichtigung der Ausgangslage und des begrenzten finanziellen Spielraums empfiehlt der Stadtrat, dass sich die Stadt zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit der darge-

legten Vier-Säulen-Strategie engagiert. Im Zentrum stehen dabei die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus und des Baus von Alterswohnungen sowie die Zusammenarbeit mit privaten Wohnbaugenossenschaften. Die Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» empfehlen der Stadtrat und mit 20 gegen 12 Stimmen der Grosse Stadtrat zur Ablehnung.

■ ANTRÄGE

Der Stadtrat und mit 21 zu 12 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» abzulehnen.

Der Stadtrat und mit 20 zu 12 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» abzulehnen.

Schaffhausen, 5. Mai/24. November 2015

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:
Peter Neukomm

Der Stadtschreiber:
Christian Schneider

Im Namen des Grossen Stadtrates

Die Präsidentin:
Dr. Cornelia Stamm Hurter

Die Sekretärin:
Gabriele Behring

BODENPOLITIK DER STADT SCHAFFHAUSEN:

VOLKSINITIATIVE «LANDVERKÄUFE VORS VOLK»

VOLKSINITIATIVE «ZWECKBINDUNG VON BAURECHTSZINSEN»

EINLEITUNG

Der Stadtrat betreibt eine aktive Bodenpolitik. Im Zentrum steht dabei die strategische Steuerung der Bodennutzung. Der Stadtrat nimmt damit im Interesse der Stadt Einfluss auf eine möglichst vorteilhafte Nutzung und Entwicklung des Bodens als beschränkt verfügbare Ressource. Die Stadt arbeitet – unter Berücksichtigung der begrenzten eigenen finanziellen Ressourcen – eng mit Privaten zusammen.

Hingegen ist es kein strategisches Ziel, Land und Liegenschaften als Geldanlage zu erwerben und zur Nutzung an Dritte zu vermieten. Zwar erwirbt die Stadt Landreserven und Liegenschaften, dies aber zum primären Zweck der kurz-, mittel- und auch langfristigen strategischen Steuerung der Bodennutzung. Die Bereitstellung von Gewerbe- und Industrieland ist ein wichtiges Instrument für die Wirtschaftsförderung.

Mit zwei Volksinitiativen möchte die Alternative Liste Schaffhausen (AL) die Stadt zu einer expansiveren Bodenpolitik (weniger Verkäufe von Land, dafür mehr Käufe und mehr Baurechtsabgaben) bewegen:

- Die Initiative «Landverkäufe vors Volk» fordert die Herabsetzung der Referendumsgrenze für Landverkäufe von heute 2 Millionen Franken auf neu 1 Million Franken.
- Die Initiative «Zweckbindung von Baurechtszinsen» verlangt, dass Baurechtszinsen künftig dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben werden.

Mit der Initiative «Landverkäufe vors Volk» soll die Hürde für Verkäufe erhöht werden. Mit der Initiative «Zweckbindung von Baurechtszinsen» soll der finanzielle Spielraum für Landkäufe mittels Rahmenkredit vergrössert werden. Die Baurechtsabgabe würde im Vergleich zum Verkauf an Attraktivität gewinnen. Der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates empfehlen beide Initiativen zur Ablehnung. Hauptgrund für diese Haltung ist die Überzeugung, dass für eine Bodenpolitik im Interesse der Stadt Schaffhausen auch weiterhin alle Instrumente – also nicht nur das Baurecht, sondern auch der Verkauf – situationsgerecht

eingesetzt werden sollen. Nur so kann der Handlungsspielraum der Stadt erhalten bleiben.

VERKAUF, BAURECHT UND EIGENE ENTWICKLUNG

Für die Entwicklung des Bodens verfügt die Stadt über folgende Möglichkeiten:

1. Verkauf
2. Abgabe im Baurecht

3. eigene Entwicklung und Vermietung/
Verpachtung an Dritte

Jede dieser drei Optionen hat Vor- und Nachteile. Je nach Wert und Lage eines Grundstücks entscheidet der Stadtrat oder der Grosse Stadtrat, ob ein Objekt zur Erreichung der strategischen Ziele verkauft, im Baurecht abgegeben oder durch die Stadt selbst entwickelt werden soll.

VOLKSINITIATIVE «LANDVERKÄUFE VORS VOLK»

Am 13. April 2015 reichte die Alternative Liste der Stadt Schaffhausen die Initiative «Landverkäufe vors Volk» mit 607 gültigen Unterschriften ein.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichnenden, in der Stadt Schaffhausen stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger fordern hiermit, gestützt auf Art. 12 der Stadtverfassung vom 25. September 2011, folgende Änderung von Art. 25 lit. g der Stadtverfassung:

Art. 25 *Der Grosse Stadtrat entscheidet über folgende Geschäfte unter Vorbehalt des fakultativen Referendums*

g) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Wert von über 1 Mio. Franken;

*sowie die **Aufhebung** von Art. 27 Abs. 1 lit. c. der Stadtverfassung:*

Art. 27¹ *Der Grosse Stadtrat entscheidet abschliessend über*

c) Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken im Werte von 1 Mio. bis 2 Mio. Franken

Verfassungsmässige Kompetenzen für Landverkäufe

- Für Käufe und Verkäufe gelten die verfassungsmässigen Finanzkompetenzen.
- Die Stadtverfassung legt in den Artikeln 25, 27 und 44 die Kompetenzen für Kauf, Verkauf, Tausch oder Verpfändung von Grundstücken fest:

Tabelle: Geltende Kompetenzregelung für Kauf und Verkauf von Grundstücken

Wert	Kompetenz	Verfassung
unter 1 Mio. Franken	Stadtrat	Art. 44 lit. c
1–2 Mio. Franken	Grosser Stadtrat abschliessend	Art. 27 lit. c
über 2 Mio. Franken	Grosser Stadtrat mit fakultativem Referendum	Art. 25 lit. g

Tabelle: Von der Initiative verlangte Kompetenzregelung für Kauf und Verkauf von Grundstücken

Wert	Kompetenz	Verfassung
unter 1 Mio. Franken	Stadtrat	Art. 44 lit. c
über 1 Mio. Franken	Grosser Stadtrat mit fakultativem Referendum	Art. 25 lit. g

Diese Kompetenzen wurden mit der Totalrevision der Stadtverfassung am 25. September 2011 vom Volk beschlossen und sind seit dem 1. Januar 2012 in Kraft. In Ergänzung dazu kann der Stadtrat in eigener Kompetenz Land und Liegen-

schaften für bestimmte Zwecke unter Anwendung des Rahmenkredites für Land- und Liegenschaftenerwerb vornehmen. Der Rahmenkredit weist per Ende 2014 einen Saldo von 20,9 Millionen Franken aus.

Begründung des Initiativkomitees

Der städtische Landbesitz ist ein wichtiges Werkzeug, mit dem die Bewohner der Stadt mitbestimmen, ob es auch in Zukunft noch bezahlbaren Wohnraum und sozial durchmischte Quartiere gibt. Die Stadt Schaffhausen besitzt schon heute vergleichsweise wenig Land. Doch die Stimmen, die den Verkauf weiterer Liegenschaften zur Entlastung der Staatskasse fordern, sind noch immer nicht verstummt.

Will die Stadt eines ihrer Grundstücke zur privaten Nutzung abgeben, so steht ihr mit der Baurechtsvergabe ein Mittel zur Verfügung, bei dem städtisches Landeigentum und strategische Bodennutzung Hand in Hand gehen. Das Baurecht ist sowohl finanziell als auch gesellschaftlich nachhaltiger. Während ein Landverkauf kurzfristig durch einmalige hohe Einnahmen besticht, bietet das Baurecht regelmässige Erträge aus den Baurechtszinsen. Zudem bleibt das Land bei der Baurechtsvergabe im Eigentum der Stadt, was Gestaltungsspielraum und Mitbestimmungsmöglichkeiten für zukünftige Generationen sichert.

Dass Landverkäufe umstritten sind, hat die Stimmbevölkerung bei der Abstimmung über den Verkauf der Parzelle Hohberg klargemacht. Obwohl sich damals einzig die AL gegen den Verkauf ausgesprochen hatte, wurde dieser abgelehnt. Es ist die Aufgabe des Parlaments, die Interessen der Bevölkerung zu

vertreten. Offensichtlich kommt das Parlament dieser Aufgabe in Bezug auf Landverkäufe nur ungenügend nach. Mit dieser Initiative wird garantiert, dass die Stimmbevölkerung Fehlentscheide des Parlaments korrigieren kann.

Die Initiative «Landverkäufe vors Volk» will, dass alle vom Grossen Stadtrat beschlossenen Landverkäufe referendumsfähig sind. Bisher sind sie das erst ab einem Landwert von 2 Millionen Franken. Ein Beispiel für ein Grundstück, dessen Vergabe in der Stadt bald diskutiert werden soll und bei dem heute kein Referendum möglich wäre, ist das Grundstück der ehemaligen Schrebergärten direkt hinter der Bushaltestelle Alpenblick. Zwar hat der Stadtrat inzwischen seine Meinung geändert und schlägt nun für dieses Grundstück ebenfalls eine Baurechtsvergabe vor, aber bekanntlich unterstützt ein beachtlicher Teil der Parlamentsmitglieder den Verkauf an den Höchstbietenden. Damit würde sich die Stadt an der Bodenspekulation beteiligen und es wäre unwahrscheinlich, dass eine Wohnbaugenossenschaft zum Zug kommt. Dagegen wollen wir uns wehren können.

Stellungnahme des Stadtrates und des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates sind der Auffassung, dass es für das Funktionieren der städtischen Bodenpolitik wichtig ist, dass ein Verkauf mit angemessenen Hürden möglich bleibt. Für eine Bodenpolitik im Interesse der Stadt muss es auch weiterhin möglich sein, dass alle Instrumente – also nicht nur das Baurecht, sondern auch der Verkauf – situationsgerecht eingesetzt werden können. Der Handlungsspielraum der Stadt soll nicht eingeschränkt werden. Eine Minderheit des

Grossen Stadtrates vertritt demgegenüber die Meinung, dass städtisches Landeigentum ein unverzichtbares Mittel der politischen Einflussnahme auf die bauliche Entwicklung der Stadt ist und dass der Gestaltungsspielraum für zukünftige Generationen nur über das Instrument der Baurechtsvergabe erhalten bleibt.

Der Stadtrat und mit 28 gegen 4 Stimmen der Grosse Stadtrat empfehlen, an den bewährten Instrumenten festzuhalten und die Initiative abzulehnen.

VOLKSINITIATIVE «ZWECKBINDUNG DER BAURECHTSZINSEN»

Am 13. April 2015 reichte die Alternative Liste (AL) der Stadt Schaffhausen die Initiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» mit 603 gültigen Unterschriften ein.

Die Initiative hat folgenden Wortlaut:

Die unterzeichnenden, in der Stadt Schaffhausen stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger fordern hiermit, gestützt auf Art. 12 der Stadtverfassung vom 25. September 2011, folgende Ergänzung des Beschlusses der Einwohnergemeinde über einen Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb vom 15. März 1998:

3. Die Erträge aus Baurechtszinsen werden dem Rahmenkredit gutgeschrieben.

Begründung des Initiativkomitees

Der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb wurde 1991 beschlossen, um den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern und dadurch ein genügend grosses Angebot an preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Als der Rahmenkredit 1998 verlängert und in seine heutige Form überführt wurde, war der Mangel an preisgünstigem Wohnraum nicht mehr so akut, weshalb die Baurechtsvergabe an Unternehmen in den Vordergrund rückte. Die Förderung des gemeinnützigen Wohnraums wurde aber in die Zweckbestimmungen des neuen Rahmenkredits übernommen, im Wissen darum, dass die Mieten auch wieder steigen können. Das ist in den letzten zehn Jahren geschehen. Gleichzeitig ist der Anteil des gemeinnützigen Wohnungsbaus zurückgegangen, weil die private Bautätigkeit anzog, während der Bestand an Genossenschaftswohnungen unverändert blieb.

Es ist an der Zeit, dass die Stadt sich nachhaltig zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verpflichtet. Nur so kann sichergestellt werden, dass bezahlbarer Wohnraum und sozial durchmischte Quartiere erhalten bleiben. Eine reaktive Strategie, die eine Unterstützung des gemeinnützigen Wohnungsbaus erst dann vorsieht, wenn die weiter steigenden Mieten für einen Grossteil der Bevölkerung zur Belastung geworden sind, greift zu kurz.

Dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb wurden bisher die Einkünfte aus Landverkäufen gutgeschrieben. Anstehende Landverkäufe will der Stadtrat nun dazu benutzen um beispielsweise den Neubau des Werkhofs im Schweizersbild zu bezahlen. Damit würde das Geld, das für die Bodenpolitik der Stadt zur Verfügung steht, in Zukunft nicht wie bisher stagnieren (Käufe sind nur möglich, wenn an anderer Stelle verkauft wird), sondern sogar abnehmen. Mit der Zweckbindung der Baurechtszinsen wird dieser Trend umgekehrt. Damit die Stadt handlungsfähig bleibt, muss dem Rahmenkredit regelmässig Geld gutgeschrieben werden. Mit der Zweckbindung der Baurechtszinsen wird sichergestellt, dass die Stadt auch in Zukunft noch die Mittel hat, um – wenn für den Erhalt gemeinnützigen Wohnraums nötig – Liegenschaften von in Auflösung begriffenen Wohnbaugenossenschaften kaufen zu können und darüber hinaus bei der Bereitstellung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum mitzuhelfen. Entweder durch Baurechtsvergaben an Wohnbaugenossenschaften oder indem die Stadt selber Wohnraum anbietet.

Stellungnahme des Stadtrates und des Grossen Stadtrates

Der Stadtrat und die Mehrheit des Grossen Stadtrates sind der Meinung, dass der Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftserwerb genügend Mittel enthält, um eine für die Stadt angemessene Bodenpolitik zu betreiben. Mit der Annahme der Initiative würde der Handlungsspielraum des Stadtrates für Käufe von Grundstücken und Liegenschaften zwar erhöht, die Grundidee des Rahmenkredits ist jedoch, dass sich Käufe und Verkäufe die Waage halten. Dies entspricht auch der Strategie des Stadtrates, der mit seiner aktiven Bodenpolitik vor allem auf die strategische Steuerung abzielt. Statt auf die von den Initianten geforderte kapitalbindende Eigentumsvermehrung zu setzen, empfiehlt der Stadtrat, den Fokus auf die strategische Steuerungswirkung in Zusammenarbeit mit privaten Partnern zu legen.

Mit dem Rahmenkredit hat das Volk dem Stadtrat die Kompetenz erteilt, im Umfang des Rahmenkredits abschliessend Land- und Liegenschaftenkäufe zu tätigen. Eine Minderheit im Grossen Stadtrat vertrat die Auffassung, dass die Zweckbindung der Baurechtszinsen nötig ist, damit der Rahmenkredit auch dann langfristig funktionsfähig bleibt, wenn wenige oder keine Grundstücke und Liegenschaften verkauft werden.

Die Aufstockung des Rahmenkredits stellt aus Sicht des Stadtrates und der Mehr-

heit des Grossen Stadtrates das falsche Instrument zur Erreichung des Zieles der Initianten dar. Im Rahmenkredit werden keine Mittel «zweckgebunden», wie dies der Titel der Initiative («Zweckbindung der Baurechtszinsen») suggeriert. Der Rahmenkredit regelt lediglich die Frage der Zuständigkeit beim Kaufentscheid. Die Erhöhung des Rahmenkredits gibt dem Stadtrat zwar die Möglichkeit, solche Käufe zu tätigen. Sie verpflichtet ihn aber nicht dazu. Aus den genannten Gründen empfehlen der Stadtrat und mit 22 gegen 12 Stimmen der Grosse Stadtrat, die Initiative abzulehnen.

■ ANTRÄGE

Der Stadtrat und mit 28 zu 4 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative «Landverkäufe vors Volk» abzulehnen.

Der Stadtrat und mit 22 zu 12 Stimmen auch der Grosse Stadtrat empfehlen Ihnen, die Volksinitiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» abzulehnen.

Schaffhausen, 11. August/24. November 2015

Im Namen des Stadtrates

Der Stadtpräsident:

Peter Neukomm

Der Stadtschreiber:

Christian Schneider

Im Namen des Grossen Stadtrates

Die Präsidentin:

Dr. Cornelia Stamm Hurter

Die Sekretärin:

Gabriele Behring

KURZFASSUNG

ERWEITERUNG SCHULANLAGE BREITE

Seit Jahren werden drei Schulklassen aus dem Einzugsgebiet der Breiteschule im Schulhaus Steig unterrichtet. Auf dem Areal der Breiteschule wird aufgrund des Platzmangels der reguläre Schulunterricht in zwei Containern abgehalten. Mit dem Erweiterungsbau könnten künftig alle Schulkinder die Primarschule in ihrem Quartier absolvieren.

Die Erweiterung der Schulanlage Breite steht im Zusammenhang mit der «Schulraumplanung 2008–2017» und setzt die Forderung nach Primarschulen in allen Stadtquartieren sowie einem Mittagstischangebot und einem freiwilligen Tagesschulangebot um. Ausserdem kommt er dem Wunsch der Vereine nach einem Mehrzweckraum nach.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger haben die Möglichkeit, über zwei Ausführungsvarianten abzustimmen.

Variante «SHED»: Der Erweiterungsbau ersetzt den Zwischenbau und schafft sechs neue Schulzimmer, einen Mehrzweckraum, einen Lehrerbereich und Räumlichkeiten für die ausser schulische Betreuung. Auch entstehen ein neuer Pausenplatz und ein Aussensportplatz. Die Kosten für das Projekt «SHED» lie-

gen bei 12 562 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%).

Variante «SOL»: Der zweigeschossige Schulhausneubau soll in Element- und Modulbauweise aus Holz erstellt werden. Der bestehende Hauswartstrakt wird energetisch saniert. Für die ausser schulische Betreuung ist ein Pavillon an der Ostgrenze des Schulareals vorgesehen. Zwischen dem Schulhausneubau und dem Pavillon entsteht ein weiterer Pausen- und Aussensportplatz. Die Kosten für das Projekt «SOL» belaufen sich auf 9 972 000 Franken (Kostengenauigkeit +/- 15%).

In beiden Varianten soll die Investition über 25 Jahre abgeschrieben werden.

EMPFEHLUNG VON STADTRAT UND GROSSEM STADTRAT

Der Stadtrat und auch der Grosse Stadtrat erachten die Erweiterung der Schulanlage Breite als nötig. Der Platzmangel kann durch den Bau der modernen Schulanlage behoben werden. Der Stadtrat befürwortet das Projekt «SHED», das aus einem Projektwettbewerb hervorgegangen ist. Im Grossen Stadtrat

sind die Meinungen geteilt. Alle Fraktionen sind sich jedoch einig, dass die Schulanlage Breite erweitert werden muss, und befürworten deshalb die Variantenabstimmung. Der Stadtrat und mit

33 zu 0 Stimmen der Grosse Stadtrat stimmen der Erweiterung der Schulanlage Breite sowie der Variantenabstimmung zu.

KURZFASSUNG

VOLKSINITIATIVE «FÖRDERUNG DES GEMEINNÜTZIGEN WOHNUNGSBAUS» VOLKSINITIATIVE «FÜR BEZAHLBAREN WOHNRAUM»

Die Preise für Wohnungen in den wirtschaftlichen Zentren sind stark angestiegen. In diesem Umfeld wurden von der Sozialdemokratischen Partei der Stadt Schaffhausen (SP) und den JungsozialistInnen der Stadt Schaffhausen (JUSO) zwei Volksinitiativen eingereicht. Sie fordern ein verstärktes Engagement der Stadt im Wohnungsmarkt:

- Die Volksinitiative «Für bezahlbaren Wohnraum» von der JUSO fordert mittels Erlass einer Verordnung, dass die Stadt innert fünf Jahren mindestens 200 Wohnungen erstellt. Diese und alle anderen stadteigenen Liegenschaften müssen nach dem Prinzip der Kostermiete (und nicht nach Marktpreis) vermietet werden. So soll dem Trend von steigenden Mieten entgegen gewirkt und bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden.

- Die Initiative «Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus» der SP verlangt die Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus mit dem Ziel, bis im Jahre 2040 einen Mindestanteil von 14 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes zu erreichen. In Schaffhausen sollen auch in Zukunft bezahlbare Wohnungen zur Verfügung stehen: für Familien, Alleinerziehende, junge und ältere Menschen und den Mittelstand. (Weitere Argumente des Initiativkomitees finden sich auf Seite 24 und 26.)

EMPFEHLUNG DES STADTRATES UND DES GROSSEN STADTRATES

Für den Stadtrat und den Grossen Stadtrat schiessen die beiden Initiativen über das Ziel hinaus, da sie die spezifische

Ausgangslage in Schaffhausen nicht berücksichtigen. Die Situation auf dem Mietwohnungsmarkt in Schaffhausen ist anders als in den grossen Wirtschaftszentren. Das Schaffhauser Preisniveau für das Wohnen liegt spürbar unter jenem der Agglomeration Zürich und unter dem Schweizer Durchschnitt.

Beide Initiativen würden den städtischen Finanzhaushalt stark belasten und zu einer problematischen Neuverschuldung führen. Weiter sprechen grundsätzliche Überlegungen gegen ein Engagement des Staates im Wohnungsmarkt. Ebenso ist das Bauland für eine Umsetzung im

geforderten Ausmass nicht verfügbar.

Die Anliegen der Initianten sollen mit einer Vier-Säulen-Strategie verfolgt werden. Insbesondere sollen gemeinnützige Wohnbauträger und vordringlich der altersgerechte Wohnungsbau angemessen gefördert werden.

Aus diesen Gründen empfehlen der Stadtrat und mit 21 gegen 12 Stimmen (Initiative für bezahlbaren Wohnraum) beziehungsweise mit 20 gegen 12 Stimmen (Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus) der Grosse Stadtrat, die beiden Initiativen abzulehnen.

KURZFASSUNG

VOLKSINITIATIVE «LANDVERKÄUFE VORS VOLK»

VOLKSINITIATIVE «ZWECKBINDUNG DER BAURECHTSZINSEN»

Der Stadtrat betreibt eine aktive Bodenpolitik. Ziel ist die strategische Steuerung der Bodennutzung im Interesse der Stadt. Dazu arbeitet die Stadt seit Jahren auch erfolgreich mit privaten Partnern zusammen. Neben der eigenen Entwicklung kann die Stadt Grundstücke situationsgerecht durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht an Dritte abgeben.

Mit zwei Volksinitiativen möchte die AL die Stadt zu einer expansiveren Boden-

politik (weniger Verkäufe, dafür mehr Käufe und mehr Baurechtsabgaben) bewegen:

- Die Initiative «Landverkäufe vors Volk» fordert die Herabsetzung der Referendumsgrenze für Landverkäufe von heute 2 Millionen auf neu 1 Million Franken. Das Initiativkomitee will, dass alle vom Grossen Stadtrat beschlossenen Landverkäufe referendumsfähig sind.

- Die Initiative «Zweckbindung von Baurechtszinsen» verlangt, dass Baurechtszinsen künftig dem Rahmenkredit für Land- und Liegenschaftenerwerb gutgeschrieben werden. Das Initiativkomitee will so erreichen, dass die Stadt auch künftig über Mittel verfügt, um bei der Bereitstellung von zusätzlichem gemeinnützigem Wohnraum helfen zu können. (Weitere Argumente finden sich auf Seite 32 und 34.)

EMPFEHLUNG DES STADTRATES UND DES GROSSEN STADTRATES

Mit der Initiative «Landverkäufe vors Volk» soll die Hürde für Verkäufe erhöht werden. Die Initiative «Zweckbindung von Baurechtszinsen» hat zum Ziel, den finanziellen Spielraum für Landkäufe mittels Rahmenkredit zu vergrössern. Die Baurechtsabgabe würde im Vergleich zum Verkauf an Attraktivität gewinnen.

Mit der Annahme der Initiative «Zweckbindung der Baurechtszinsen» würde der Handlungsspielraum des Stadtrates für Käufe von Grundstücken und Liegenschaften zwar erhöht, die Grundidee des Rahmenkredites ist jedoch, dass sich Käufe und Verkäufe die Waage halten. Dies entspricht auch der Strategie des Stadtrates, der mit seiner aktiven Bodenpolitik vor allem auf die strategische Steuerung abzielt.

Der Stadtrat und mit 28 gegen 4 (Initiative Landverkäufe vors Volk) und mit 22 gegen 12 (Initiative Zweckbindung von Baurechtszinsen) der Grosse Stadtrat empfehlen, beide Initiativen abzulehnen. Hauptgrund für diese Haltung ist die Überzeugung, dass für eine Bodenpolitik im Interesse der Stadt auch weiterhin alle Instrumente – also nicht nur das Baurecht, sondern auch der Verkauf – situationsgerecht eingesetzt werden können. Der Handlungsspielraum der Stadt soll erhalten bleiben.