

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 4. Mai 2021

Kleine Anfrage Matthias Frick, «Kinderkrippe im Werk I der Stahlgiesserei und Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen» (Nr. 9/2021)

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 5. März 2021 hat Grossstadtrat Matthias Frick eine Kleine Anfrage zum Thema Kinderkrippe in der Stahlgiesserei und zur Baurechtsabgabe der Liegenschaft Ringkengässchen eingereicht. Darin stellt er Fragen zu den Miet- und Pachttausgaben sowie den Miet- und Pachteinnahmen der Stadt, wie auch zur Immobilienstrategie des Stadtrats.

Einleitende Bemerkungen:

Die Stadt Schaffhausen betreibt eine aktive Boden- und Immobilienpolitik. Zu unterscheiden sind die Bereiche Verwaltungs- und Finanzvermögen.

Im Verwaltungsvermögen wird der Grundsatz «Eigentum vor Miete» verfolgt, sofern der städtische Bedarf zeitlich unbefristet, finanziell tragbar und die Möglichkeit für eine Eigentümlösung besteht bzw. vorhanden ist. Die Stadt schliesst jedoch nicht aus, auch attraktive Mietangebote anzunehmen, so wie dies auch in der vom Grossen Stadtrat zurückgewiesenen Vorlage für eine Kinderkrippe in der Stahlgiesserei der Fall gewesen wäre. Speziell im Schulbereich gibt es über die Jahre eine sich ändernde Nachfrage nach Räumlichkeiten für die Bildung und die Kinderbetreuung. Die Stadt hat in den letzten Jahren einen starken Fokus auf die Erneuerung und optimale Nutzung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen gesetzt: Dazu gehören das Projekt Stadthausgeviert, der neue Werkhof für SH POWER, das Depot der vbsh, das neue Magazin im Birch für Grün Schaffhausen sowie die Erneuerung und Sanierung von Schulbauten.

Im Bereich des Finanzvermögens steht die aktive Steuerung der Entwicklung der Stadt im Vordergrund: Dazu gehört die Ansiedelung von Unternehmen und die Wohnraumentwicklung.

Eigentum an Liegenschaften erfordern eine professionelle und zielgerichtete Bewirtschaftung. Mit Leerständen und schlecht genutzten Liegenschaften werden nicht nur betriebswirtschaftliche Defizite verzeichnet, sondern auch Chancen für eine optimale Stadtentwicklung verpasst. In der Vergangenheit wurden der Unterhalt und die Entwicklung von Liegenschaften im Finanzvermögen leider aus finanziellen und/oder politischen Gründen verzögert. Bekannte Beispiele dafür sind das Hotel Tanne, der Nordteil des Stadthausgeviertes und der Westflügel der Kammgarn. Auch in diesem Bereich hat die Stadt in den letzten Jahren Entwicklungsprojekte gestartet. Den gemeinnützigen Wohnungsbau unterstützt die Stadt als Teil der Wohnraumentwicklung gezielt mit der 4-Säulenstrategie, welche u.a. die exklusive Abgabe von geeigneten Baurechtsgrundstücken und Sonderkonditionen für Wohnbaugenossenschaften beinhaltet.

Beantwortung der einzelnen Fragen:

1. *Wie hoch ist die Gesamtsumme der Miet- und Pachtausgaben, die von der Stadt pro Jahr getätigt werden (exkl. Parkplätze)?*

Der Aufwand für Miete und Pacht von Liegenschaften (Konto 3160.00 über die ganze Stadtverwaltung ohne Betriebe und ohne Finanzstelle 4220 Parkgebühren) betrug im Rechnungsjahr 2020 insgesamt 1.4 Mio. Franken.

- a. *Auf wie viele Miet- resp. Pachtobjekte verteilen sich diese Ausgaben und wo befinden sie sich (ich bitte um Auflistung sämtlicher Objekte inkl. Anschrift resp. GB Nr.)?*

Die verlangte Einzelaufstellung würde den üblichen Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage sprengen. Alternativ werden nachfolgend die Miet- und Pachtzinsen nach Finanzstelle aufgelistet:

**Aufwand für Miete und Pacht Liegenschaften im Jahr 2020
(Konto 3160.00 exkl. Finanzstelle 4220 Parkgebühren)**

Finanzstelle		Aufwand für Miete und Pacht Liegenschaften [Franken]
Nr.	Bezeichnung	
1100	Grosser Stadtrat	18'458.00
3200	Betrieb Immobilien Finanzvermögen	180'386.00
4120	Jugend (vormals Jugendarbeit)	44'503.39
4140	Jugendberatung	11'094.55
4150	Soziales Wohnen Geissberg	180'540.00
4170	Quartierentwicklung	65'744.20
4210	Stadtpolizei	97'543.30
4320	Alterszentrum Emmersberg	39'920.00
4350	Spitexleistungen Region Schaffhausen	56'853.00
5120	Betrieb Schulanlagen	513'940.59
6200	Bau und Unterhalt Verwaltungsvermögen	186'668.00
6460	Wald	3'152.00
6470	Verpachtungen	976.50
	Total	1'399'779.53

- b. *Wie viel dieser Gesamtsumme wird für*
- *Immobilien bezahlt, welche zu 100 % in öffentlichem Besitz sind?*
 - *Immobilien bezahlt, welche einer Gesellschaft gehören, die sich mehrheitlich in öffentlichem Besitz befindet?*

Die Aufschlüsselung der Miet- und Pachtverträge nach Eigentümerschaft würde den üblichen Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage sprengen. Unter den gemieteten bzw. gepachteten Objekten befinden sich auch solche des Finanzvermögens (Nutzung Park Casino durch Grossen Stadtrat) und solche im Eigentum des Kantons (Miete Sporthalle Kantonsschule).

- c. *Wie hoch ist der theoretische Investitionskredit (approximativ), der gemäss heutigen Marktkonditionen bei einer Abschreibungsdauer von 25 Jahren mit dieser Gesamtsumme finanziert werden könnte?*

Basierend auf einer marktüblichen Bruttorendite von 3 % ergibt sich ein theoretisches Investitionsvolumen von knapp 50 Mio. Franken. Diese Zahl ist deshalb als theoretisch zu klassifizieren, weil bei allen Eigentümern auch eine Verkaufsabsicht bestehen müsste. Zudem ist zu beachten, dass mit der Eigentumsübernahme nicht alle laufenden Verpflichtungen entfallen: Unterhalt und Nebenkosten müssen weiterhin getragen werden.

2. *Wie hoch ist die Gesamtsumme der Einnahmen, die von der Stadt durch Vermietung resp. Verpachtung von Immobilien pro Jahr erzielt wird (exkl. Parkplätze)?*

- a. *Wie hoch ist der Anteil der Einnahmen aus dem im Baurecht abgegebenen Immobilien?*

Die Stadt verzeichnete im Rechnungsjahr:

- a) insgesamt 2.3 Mio. Franken Erträge aus Baurechtszinsen
- b) insgesamt 1.0 Mio. Franken aus Vermietungen des Finanzvermögens

- b. *Wie viel dieser Gesamteinnahmen wird von Gemeinden oder juristischen Personen bezahlt, die zu 100 % in öffentlichem Besitz sind?*
- c. *Wie viel dieser Gesamteinnahmen wird von juristischen Personen bezahlt, die im Mehrheitsbesitz der Stadt Schaffhausen sind?*

Die verlangte Einzelauflistung würde den üblichen Rahmen der Beantwortung einer Kleinen Anfrage sprengen.

Unter den Baurechtsnehmern befinden sich:

- private Haushalte (Wohneigentum);
- private Unternehmen (Gewerbe und Industrie);
- öffentliche Unternehmen (z.B. Baurecht für Depot vbsh, Baurecht für KBA Hard, Baurecht für KSS);
- der Kanton (z.B. Baurecht für Strassenverkehrs- und Schiffahrtsamt; Miete für Betriebsamt, Zivilstandsamt, Schulzahnklinik);
- andere Gemeinden (z.B. Beringen für Dienstbarkeit für Pumpstation).

3. *Welche Immobilienstrategie verfolgt der Stadtrat im Grundsatz?*

- a. *Ist er bereit, dem Prinzip, "Eigentum vor Miete" zu folgen und zukünftig auf Verhandlungen mit Dritten zu verzichten, die auf Mietlösungen herauslaufen?*

Der Grundsatz «Eigentum vor Miete» wird verfolgt, sofern der städtische Bedarf zeitlich unbefristet, finanziell tragbar und die Möglichkeit für eine Eigentümlösung besteht bzw. vorhanden ist. Die Stadt schliesst jedoch nicht aus, auch attraktive Mietangebote anzunehmen. Speziell im Schulbereich gibt es über die Jahre eine sich ändernde Nachfrage nach Räumlichkeiten für die Bildung und Kinderbetreuung.

- b. *Wenn die Stadt Schaffhausen als Mieterin auftritt,*
- *schliesst der Stadtrat dann in gewissen Fällen auch ohne Konsultation des Parlaments unbefristete Mietverträge ab, welche die Höhe von 20'000 Franken pro Jahr übersteigen?*
 - *wäre es dann denkbare Praxis, Mietverträge mit Kosten von über 20'000 Franken pro Jahr generell dem Parlament vorzulegen oder jeweils auf ein Jahr zu befristen?*

Der Stadtrat hält sich an die verfassungsmässigen Finanzkompetenzen.

Die Finanzkompetenz des Stadtrates beträgt für neue, wiederkehrende Ausgaben 20'000 Franken pro Jahr. Darüber liegende Ausgaben sind durch den Grossen Stadtrat zu bewilligen. Der Stadtrat hält sich an die Finanzkompetenzen.

Eine Befristung von Mietverhältnissen auf ein Jahr wäre im Markt kaum akzeptiert und würde zu hohen administrativen Aufwendungen führen.

- c. *Wenn die Stadt Schaffhausen am Wohnungsmarkt als Vermieterin auftritt,*
- *verlangt sie dann "Marktmieten" in ortsüblicher Höhe?*

Ja, Liegenschaften im Finanzvermögen sind nach marktwirtschaftlichen Kriterien zu bewirtschaften.

- *vermag sie dann die Anforderungen von Art. 37ff. der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung (WFV) zu erfüllen?*

In Artikel 37 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) wird der gemeinnützige Wohnungsbau geregelt. Die Stadt tritt nicht selbst als Vermieterin gemeinnütziger Wohnungen auf sondern unterstützt den gemeinnützigen Wohnungsbau mit der 4-Säulen Strategie (u.a. mit vergünstigten Baurechtszinsen und der exklusiven Vergabe geeigneter Grundstücke an Genossenschaften).

- *wäre es ein denkbares Ziel, das Prinzip der Kostenmiete einzuführen?*

Die Wohnbaugenossenschaften auf städtischen Baurechtsland, welche von vergünstigten Baurechtszinsen profitieren, erfüllen das Prinzip der Kostenmiete. Die nach der Abgabe der 100 gemeinnützigen städtischen Wohnungen an die Neue Wohnbaugenossenschaft Schaffhausen (NWGS) im städtischen Portfolio verblei-

benden Wohnliegenschaften eignen sich grossmehrheitlich nicht für gemeinnützigen Wohnraum. Es handelt sich vorwiegend um Spezialobjekte (Tanne, Abwärtswohnungen, Pächterwohnungen, Munot).

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm
Stadtpräsident



Yvonne Waldvogel
Stadtschreiberin